



*Comune di Livorno*

AREA IV - ASSETTO DEL TERRITORIO  
U.O.VA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

## **REGOLAMENTO**

### **EDILIZIO**

(Il testo coordinato con le modifiche introdotte con le deliberazioni consiliari n. 42 del 3/1998 e n. 18 del 25/1/1999)

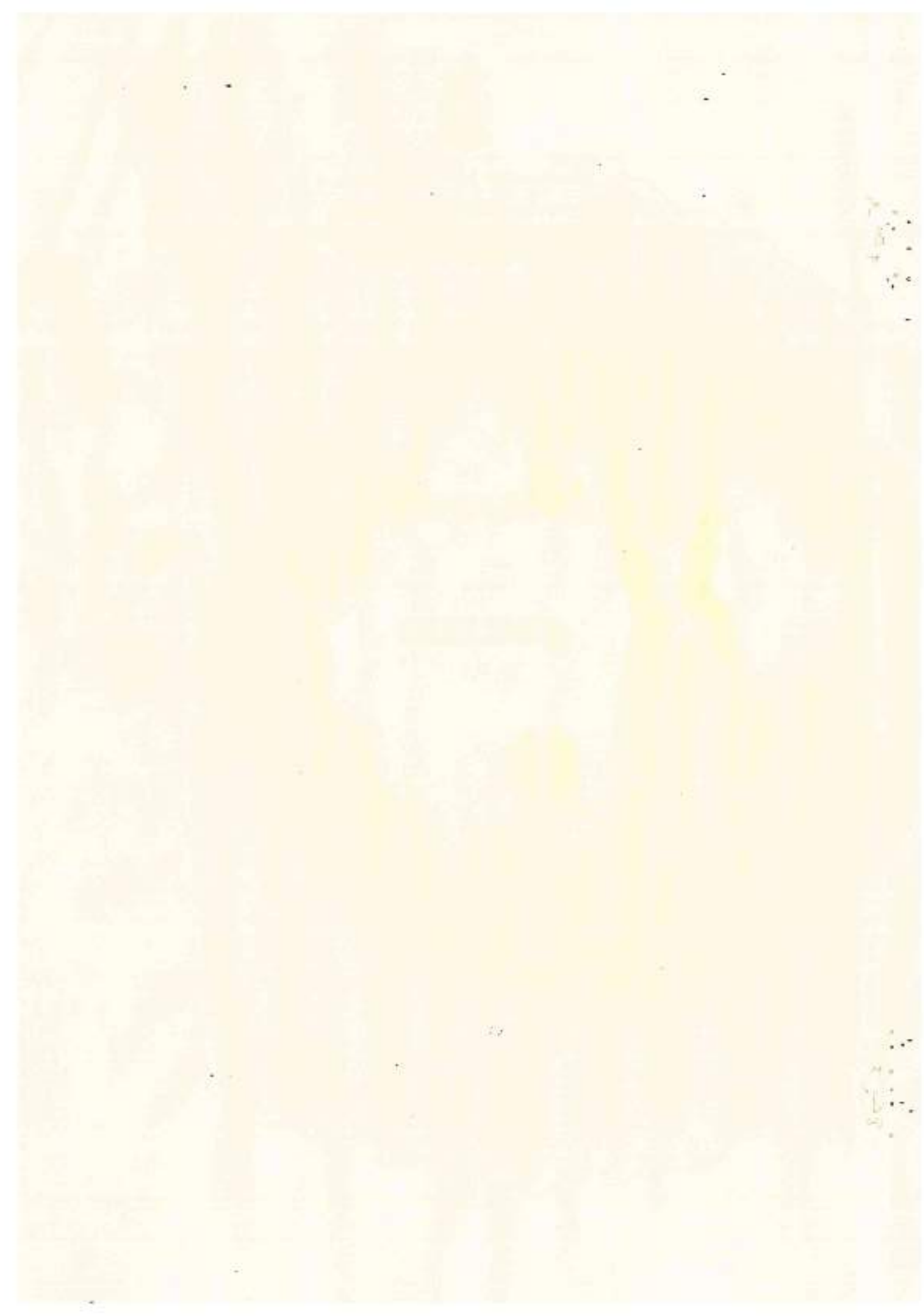


*Comune di Livorno*

AREA IV - ASSETTO DEL TERRITORIO  
U.O.VA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

## **REGOLAMENTO**

### **EDILIZIO**



# INDICE

## PREMESSA

### TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capitolo 1 - Richieste della licenza edilizia

- Art. 1 A quali opere si estende l'obbligo di richiedere la licenza edilizia
- Art. 2 Domanda di licenza di costruzione
- Art. 3 Documenti da allegare alla domanda di licenza

#### Capitolo 2 - Progetti di costruzione

- Art. 4 Forma dei progetti
- Art. 5 Requisiti del progettista e del Direttore dei Lavori
- Art. 6 Responsabilità del titolare della licenza del Direttore dei lavori e dello assunto dei lavori

#### Capitolo 3 - Esame dei progetti di costruzione e rilascio della licenza

- Art. 7 Esame dei progetti edilizi
- Art. 8 Attribuzioni e formazione della Commissione Edilizia
- Art. 8 bis Commissione Edilizia Integrata
- Art. 9 Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 9 bis Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata
- Art. 10 Licenza di costruzione
- Art. 11 Efficacia della licenza di costruzione
- Art. 12 Decadenza e rinnovazione della licenza di costruzione -  
Termine per ultimare le opere
- Art. 13 Revoca della licenza di costruzione
- Art. 14 Sospensione dei lavori
- Art. 15 Lavori iniziati senza licenza
- Art. 16 Determinazione dei punti fissi di linea e di livello

#### Capitolo 4 - Utilizzazione della licenza di costruzione

- Art. 17 Obbligo di tenere ostensibili nel cantiere la licenza di costruzione ed i progetti approvati
- Art. 18 Vigilanza sulla condotta dei lavori
- Art. 19 Autorizzazione per l'abitabilità o per la utilizzazione dell'edificio



## TITOLO 2 - ORDINAMENTO URBANISTICO COMUNALE

### Capitolo 1 - Divisione del territorio in zone

- Art. 20 Definizioni
- Art. 21 Destinazioni d'uso
- Art. 22 Tipi di intervento
- Art. 22 - Bis
- Art. 23 Arretramenti
- Art. 24 Definizione e misurazione degli indici
- Art. 25 Norme per le zone A e B
- Art. 26 Particolari prescrizioni da osservarsi in determinate zone e lungo determinate vie o piazze
- Art. 27 Requisiti dei terreni edificabili

## TITOLO 3 - COLLOCAZIONE E STRUTTURE DEI FABBRICATI

### Capitolo 1 - Collocazione dei fabbricati

- Art. 28 Autorizzazione al programma urbanistico (piani di lottizzazione o piani planivolumetrici consensuali)
- Art. 29 Piani di lottizzazione o piani planivolumetrici consensuali
- Art. 30 Approvazione dei piani di lottizzazione
- Art. 31 Convenzioni
- Art. 32 Strade private
- Art. 33 Obbligo di osservanza delle norme di edilizia antisismica
- Art. 34 Opere in cemento armato
- Art. 35 Materiale da costruzione
- Art. 36 Uso dell'acqua dei pubblici acquedotti

### Capitolo 2 - Altezza dei fabbricati

- Art. 37 Altezza dei fabbricati in rapporto alla tipologia della zona ed alla larghezza delle strade
- Art. 38 Misurazione dell'altezza degli edifici e della larghezza stradale
- Art. 39 Altezza di edificio fronteggiante spazi pubblici di diverse larghezze
- Art. 40 Norme per l'applicazione del metodo di conguaglio
- Art. 41 Costruzioni in arretramento: obblighi e facoltà che ne derivano
- Art. 42 Balconi e corpi sporgenti in genere sulla pubblica via
- Art. 43 Deroche alle altezze ed ai rapporti di copertura
- Art. 44 Limiti di altezza per immobili in vicinanza di edifici monumentali

### **Capitolo 3 - Spazi liberi nell'interno delle costruzioni**

- Art. 45 Cortili
- Art. 46 Chiostrine
- Art. 47 Cortili e chiostrine a confine di proprietà
- Art. 48 Pavimento dei cortili e delle chiostrine
- Art. 49 Costruzioni interne agli isolati

### **Capitolo 4 - Prospetti del fabbricato**

- Art. 50 Requisiti estetici
- Art. 51 Recinzioni
- Art. 52 Intonacature e tinteggiature esterne dei fabbricati
- Art. 53 Pitture e rilievi ornamentali nei prospetti dei fabbricati
- Art. 54 Rifiniture dei prospetti
- Art. 55 Servitù pubbliche speciali
- Art. 56 Portici
- Art. 57 Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche
- Art. 58 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici
- Art. 59 Apposizione e mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche
- Art. 60 Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

### **Capitolo 5 - Strutture interne dei fabbricati**

- Art. 61 Scale - Forma e disposizione
- Art. 62 Coperture piane ed a tetto
- Art. 63 Abbaini e lucernari
- Art. 64 Sottotetti abitati
- Art. 65 Vani abitabili
- Art. 66 Corridoi
- Art. 67 Cucine
- Art. 68 Spazi destinati allo stazionamento delle autovetture
- Art. 69 Locali di ricovero per automezzi
- Art. 70 Area di ricreazione

## TITOLO 4 - NORME IGIENICHE

### Capitolo 1 - Igiene del suolo e dell'abitato

- Art. 71 Obbligo di evitare ristagni d'acqua
- Art. 72 Bonifica delle aree fabbricabili
- Art. 73 Fondazioni ed opere a contatto con il terreno
- Art. 74 Murature
- Art. 75 Scarichi pubblici
- Art. 76 Immissione degli scarichi privati nelle fogne pubbliche
- Art. 77 Pozzi neri a tenuta od a dispersione
- Art. 78 Locali per raccolta di immondizie
- Art. 79 Aerazione degli appartamenti

### Capitolo 2 - Impianti igienici nell'interno degli edifici

- Art. 80 Locali igienici (latrine e bagni)
- Art. 81 Lavatoi e stenditoi
- Art. 82 Scarichi di apparecchi igienico-sanitari
- Art. 83 Acqua potabile
- Art. 84 Canalizzazioni elettriche, televisive e per il gas
- Art. 85 Cappe di camini, fornelli, ecc.

### Capitolo 3 - Costruzioni rurali

- Art. 86 Edifici rurali
- Art. 87 Locali di ricovero per il bestiame, magazzini, concimaia ed annessi agricoli

## TITOLO 5 - PREVENZIONE INCENDI

- Art. 88 Norme da osservare nella costruzione di edifici

## TITOLO 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

### Capitolo 1 - Particolari prescrizioni costruttive

- Art. 89 Prescrizioni speciali per fabbricati in prossimità di monumenti, edifici carcerari, linee ferroviarie, opere militari in genere ed impianti industriali
- Art. 90 Obbligo di adottare in casi speciali, linee architettoniche analoghe a quelle di edifici vicini
- Art. 91 Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere artistico e storico
- Art. 91 bis Barriere architettoniche
- Art. 92 Manutenzione di aree scoperte, parchi e giardini



## **TITOLO 7 - NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- Art. 93      Formazione di cantiere
- Art. 94      Ponti di servizio
- Art. 95      Demolizioni e scavi
- Art. 96      Sicurezza delle costruzioni

## **TITOLO 8 - ESTERNO DEI FABBRICATI E SUOLO PUBBLICO**

- Art. 97      Insegne, tabelle, mostre e vetrine
- Art. 98      Tende aggettanti sul suolo pubblico
- Art. 99      Cartelloni ed iscrizioni pubblicitarie
- Art. 100     Occupazione del suolo pubblico
- Art. 101     Manomissione del suolo pubblico
- Art. 102     Chioschi ed edicole
- Art. 103     Sanzioni penali

## P R E M E S S A

### APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Le disposizioni del presente regolamento sono applicabili a tutte le opere edilizie nonché a tutte le altre con queste direttamente connesse, che si eseguono nell'ambito del territorio del Comune di Livorno.

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPITOLO I° - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA

#### Art. 1 - A quali opere si estende l'obbligo di richiedere la licenza edilizia

In tutto il territorio del Comune, chiunque voglia eseguire opere edilizie, in elevazione o sotterranee, siano esse costruzioni di nuovi edifici, siano aggiunte, modificazioni o demolizioni da compiersi in fabbricati esistenti, o intenda introdurre varianti ad opere già approvate, prima e dopo che sia iniziata l'esecuzione, o voglia introdurre modificazioni nelle facciate dei fabbricati, ovvero, voglia procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco, ai sensi dell'art. 31 della legge 17.8.1942 n. 1150 e dell'art. 10 della legge 6.8.1967, n. 765.

Per le opere da eseguire sui terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei LL.PP., d'intesa con le Amministrazioni interessate, e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento Edilizio.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali, deve essere richiesta sempre la licenza del Sindaco.

Per costruzioni ricadenti in zone paesistiche e monumentali, anche se non vincolate, la licenza edilizia sarà concessa, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Qualora il richiedente non sia, ad un tempo, proprietario dell'immobile su cui l'opera deve essere eseguita, la richiesta dovrà essere fatta in concorso col proprietario dell'immobile stesso e, ove si tratti di condomini od enti, con chi li rappresenta legalmente.

Qualora si tratti di lavori richiesti da urgenti e improvvisi ragioni di sicurezza o di igiene questi potranno essere iniziati dall'interessato, prima ancora della richiesta di autorizzazione, fermo restando, peraltro, l'obbligo della denuncia delle opere suddette all'autorità comunale, entro le 24 ore successive, e quello di sospendere immediatamente i lavori, ove ciò sia ordinato dall'Amministrazione, o quello di attenersi a tutte le prescrizioni che venissero emanate per le opere già eseguite, come quelle da eseguire.

Si potranno eseguire senza licenza le opere di ordinaria manutenzione, salvo l'adempimento degli obblighi derivanti da altre leggi e regolamenti.

## **Art. 2 - Domanda di licenza di costruzione**

Ai fini dell'art. 31 della legge 17.8.1942 n. 1150 e dell'art. 10 della legge 6.8.1967, n.765, per ottenere la licenza di costruzione, dovrà essere presentata al Sindaco domanda compilata, documentata e sottoscritta, in conformità dell'apposito modulo predisposto dal Comune.

Nel caso in cui il richiedente risieda fuori del Comune, dovrà dichiararsi, nella domanda, il luogo del proprio domicilio elettivo in Livorno.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione, devono essere notificate all'interessato per iscritto, non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto.

La concessione della licenza è comunque, ed in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

## **Art. 3 - Documenti da allegare alla domanda di licenza**

Alla domanda di licenza dovranno allegarsi i seguenti documenti:

- a) - tre copie del progetto, redatto in conformità a quanto stabilito nel veniente articolo 4 del presente regolamento;
- b) - documentazione fotografica o di altro tipo atta ad inquadrare l'edificio in progetto nell'ambiente circostante;
- c) - nulla osta dell'Autorità competente, se trattasi di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge o di regolamento.

A richiesta del Sindaco, l'interessato dovrà produrre tutto quanto si rendesse necessario per una migliore illustrazione del progetto.

## CAPITOLO II° - PROGETTI DI COSTRUZIONE

### Art. 4 - Forma dei progetti

Il progetto da allegare alla domanda di licenza dovrà contenere:

- 1) - una relazione-questionario, redatto su carta legale, nella quale saranno brevemente illustrate le opere che si intende eseguire, con particolare riferimento a quelle di cui agli articoli 50, 52, 54 e 74 (murature ecc.);
- 2) - una planimetria generale della zona su cui dovrà sorgere l'opera progettata, con l'indicazione dell'orientamento, sottoscritta dal tecnico progettista, in fede della conformità alla mappa catastale;
- 3) - una planimetria quotata in scala 1:500, del lotto di terreno urbanisticamente asservito alla costruzione, sulla quale dovranno essere indicate le distanze del fabbricato da costruire (o trasformare) dai confini del lotto; le vie su cui prospettano, le fronti e relative larghezze, l'ubicazione dei fabbricati confinanti, loro altezze e distanze dai confini;
- 4) - una tabella con indicato: la superficie totale del lotto fabbricativo, la superficie coperta dell'edificio, il suo volume e l'altezza massima;
- 5) - le piante quotate dei singoli piani, compresi quelli entro terra, in scala 1:100 con indicazione dei locali destinati a servizi igienico-sanitari e di cucina;
- 6) - piante della copertura in cui siano indicate anche le costruzioni terminali (abbaini, altalene, comignoli, ecc.);
- 7) - almeno una sezione quotata, in scala 1:100, secondo la linea di maggiore importanza interessante anche l'andamento del terreno, con l'indicazione delle dimensioni verticali dell'edificio e delle scale;
- 8) - tutti i prospetti con le quote riferite ai piani degli spazi pubblici e dei cortili e giardini, in scala 1:100;
- 9) - gli schemi delle fognature, fino alla immissione nella fogna stradale;
- 10) - i disegni e schemi relativi a scarichi di acque luride e pozzi neri (in località sprovviste di fognature pubbliche);
- 11) - ogni altro disegno necessario alla interpretazione precisa delle opere progettate, in scala opportuna;
- 12) - i dettagli architettonici in scala 1:20 (sui quali saranno indicati i materiali da adottare nei rivestimenti, colori, ecc.). Tutti i disegni piegati nel formato cm. 21x31, eseguiti a semplice linea, dovranno essere firmati dal progettista, in conformità a quanto disposto nel veniente articolo 5, nonché dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

#### **Art. 5 - Requisiti del progettista e del Direttore dei Lavori**

Salvo le eccezioni eventualmente previste dalle disposizioni vigenti, possono assumere la funzione di progettista e direttore dei lavori, soltanto gli iscritti negli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, edili e dottori agronomi, nei casi e nei limiti assegnati alle loro attività professionali, dalle leggi e dai regolamenti che li riguardano.

E' fatto obbligo al richiedente di comunicare immediatamente all'Amministrazione Comunale l'eventuale cambiamento del Direttore dei Lavori.

A norma dell'art. 41 bis della legge Urbanistica i professionisti incaricati della redazione del P.R.G. e dei piani di attuazione del medesimo, non possono - fino alla approvazione del piano stesso - assumere incarichi di progettazione di costruzioni private.

#### **Art. 6 - Responsabilità del titolare della licenza, del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori**

Ai sensi dell'art. 10, ultimo comma, della legge 6.8.1967, n. 765, il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali, di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia, od impartite durante il corso dei lavori.

Ai medesimi responsabili, compete inoltre l'obbligo di segnalare al Comune gli eventuali rinvenimenti artistici, storici o archeologici, e quelli di gallerie, fogne, canalizzazioni, ecc.

### **CAPITOLO III° - ESAME DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE E RILASCIO DELLA LICENZA**

#### **ART. 7 - Esame dei progetti edilizi**

La concessione edilizia è rilasciata sulla base della proposta motivata redatta dal responsabile del procedimento, previa istruttoria da parte degli uffici comunali e dei pareri della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata, ove necessari ai sensi degli artt. 8 e 8 bis.

#### **Art. 8 - Attribuzioni e formazione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è organo consultivo tecnico che esprime pareri sulla qualità estetica e funzionale dei progetti, ferma restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della loro conformità alle norme vigenti.

Il parere della Commissione Edilizia è acquisito esclusivamente per i progetti relativi a :

- a) Piani attuativi di cui all'art. 31 della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni;
- b) Interventi di nuova edificazione;
- c) Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) Interventi di ristrutturazione-sostituzione edilizia (D/4) di cui all'art. 22 del presente Regolamento;
- e) Interventi di ampliamento di edifici esistenti;
- f) Interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti (D/1 - D/2 - D/3).

Il parere della Commissione Edilizia non è comunque richiesto nei seguenti casi:

- a) immobili ricadenti nelle aree destinate ad attività produttive ricomprese nel "Sistema territoriale n. 5 portuale e delle attività" di cui all'art. 23 del Piano Strutturale, ivi compreso l'ambito territoriale di competenza della Autorità Portuale;
- b) immobili ricompresi negli ambiti territoriali interessati da Piani Attuativi di cui all'art. 31 della L.R. n. 5/95;
- c) immobili ricompresi in aree sottoposte a vincolo paesistico, ai sensi delle leggi n. 1497/39 e n. 431/85.
- d) progetti di opere pubbliche comunali;
- e) istanze di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85.
- f) istanze di sanatoria edilizia di cui agli artt. 31 e seguenti della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- g) interventi soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia.
- h) rinnovi di concessione edilizia qualora non sia modificata la normativa urbanistica di zona rispetto al momento del rilascio della concessione da rinnovare;
- i) per tutte le varianti a concessioni edilizie previste dall'art. 15 della legge n. 47/85.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato ed è composta:

- 1) Dirigente Area Assetto Territorio o suo delegato;
- 2) Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 3) da non più di nove membri, nominati dalla G. C. scelti tra le persone di notoria competenza tecnica ed artistica in materia edilizia ed urbanistica tra i quali un ingegnere, un architetto, un legale, un geometra, un perito industriale edile, iscritti nei relativi albi e da scegliersi su terne di nominativi segnalate dai rispettivi ordini professionali, nonché un titolare di impresa edile indicato dalla Associazione Industriali ed un rappresentante delle Cooperative.

Quando la Commissione ne riscontri l'utilità, per l'esame delle pratiche o problemi di particolare importanza, può chiamare di volta in volta, a prender parte a scopo consultivo, alle sue riunioni, persone ad essa estranee, ma che abbiano una particolare specifica e notoria competenza nella materia oggetto di esame.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia, con il precipuo compito di stendere i verbali dei pareri espressi, sono affidate ad un funzionario dell'A. C.

#### **Art. 8 bis - Commissione Edilizia Integrata**

Per l'esercizio delle funzioni previste dalla legge regionale 19/4/93 n. 24, la Commissione edilizia è integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale, e scelti tra esperti in materia paesistica ed ambientale, aventi i requisiti previsti dall'art. 6 dell'anzidetta legge. La nomina è disposta con le modalità previste dalla legge regionale.

Compito precipuo della Commissione edilizia integrata è di esprimere il parere di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 2 novembre 1979, n. 52.

I membri aggregati durano in carica per il periodo di tre anni e non sono rieleggibili.

Non si applica loro il meccanismo della sostituzione per sorteggio, previsto dal primo comma del successivo art. 9.

In sede di prima attuazione i membri aggregati resteranno in carica fino alla scadenza della attuale Commissione Edilizia.

## Art. 9 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dura in carica fino a 60 giorni successivi alla proclamazione degli eletti. La stessa dovrà essere rinnovata entro 45 giorni dalla scadenza. Un terzo dei membri di nomina della G. C. viene sostituito per sorteggio, alla fine del 1° e 2° anno del Consiglio Comunale.

I membri che escono di carica non sono rieleggibili che dopo un anno. Non possono contemporaneamente far parte della predetta Commissione gli ascendenti ed i discendenti, i fratelli, il suocero ed il genero.

I membri della Commissione Edilizia non possono partecipare all'esame delle pratiche alle quali siano, anche se indirettamente, interessati. La Commissione Edilizia dovrà essere convocata dal Presidente almeno una volta al mese.

I Commissari di nomina della G. C. che, senza giustificato motivo, non intervengano a tre sedute consecutive, decadranno dalla carica e saranno sostituiti con altri nominati dalla G. C.

Il giudizio della Commissione Edilizia sui progetti è espresso sotto forma di parere motivato e deliberato a maggioranza dai componenti la Commissione stessa.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, ai sensi dell'art. 8, vengono illustrati dal responsabile del procedimento che ha istruito la pratica.

Le sedute della Commissione Edilizia sono pubbliche; il pubblico può assistere, ma non può partecipare alla discussione.

Il verbale delle riunioni della Commissione Edilizia, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è reso pubblico e posto a libera visione del pubblico.

#### **Art. 9 bis - Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata**

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il proprio parere in forma distinta rispetto a quello ordinario della C. E.

Ai fini del precedente comma, le pratiche soggette al parere della C.E.I. costituiscono oggetto di distinto ordine del giorno.

Per la validità del parere della C.E.I. è comunque necessaria la presenza di almeno due membri aggregati.

Il parere della C.E.I. deve recare esplicita menzione dei voti espressi dai membri aggregati. Di questi voti il Sindaco dovrà tenere particolarmente conto, in sede di rilascio o di diniego dell'autorizzazione, fornendo adeguata motivazione qualora si discosti dal parere dei membri aggregati, ancorché l'autorizzazione sia conforme al parere espresso a maggioranza della C.E.I.

Sono applicabili anche per i membri aggregati le disposizioni di cui ai commi 2' (seconda parte), 3', 4', 5' dell'art. 9.

I progetti sottoposti all'esame della C.E.I. vengono illustrati dal responsabile del procedimento che ha istruito la pratica.

Le funzioni di Segretario della C.E.I., con il precipuo compito di stendere i verbali dei pareri espressi, sono affidate ad un funzionario dell' A.C.

Le sedute della Commissione Edilizia Integrata sono pubbliche; il pubblico può assistere ma non può partecipare alla discussione.

Il verbale delle riunioni della Commissione Edilizia Integrata, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è reso pubblico e posto a libera visione del pubblico.

#### **Art. 10 - Licenze di costruzione**

Il Sindaco, visti i documenti allegati alle domande, ed i pareri espressi sia dagli Uffici competenti, sia dalla Commissione Edilizia, approva o respinge il progetto nei termini e con le modalità di cui all'art. 2 del presente regolamento, fissando, in pari tempo, il periodo di validità della licenza.

Per i progetti approvati verrà rilasciata apposita licenza debitamente bollata, con allegata una copia - certificata conforme - dei disegni allegati al progetto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico, mediante affissione, all'Albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia stessa, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o di regolamento e con le prescrizioni di piano regolatore generale e di piani particolareggiati di esecuzione.

#### **Art. 11 - Efficacia della licenza di costruzione**

L'autorizzazione alla esecuzione delle opere si intende, in ogni caso, concessa ai soli fini amministrativi, senza pregiudizio dei diritti dei terzi; è valida esclusivamente per il concessionario; i suoi aventi causa, ove intendano ottenere la convalida della licenza a loro nome dovranno farne apposita richiesta al Sindaco.



**Art. 12 - Decadenza o rinnovazione della licenza di costruzione.**  
**Termine per ultimare le opere**

Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio ed essere ultimate entro il termine in essa fissato, pena la decadenza della licenza. La decadenza della licenza interverrà anche nel caso che i lavori siano sospesi senza giustificato motivo, per un tempo superiore, in complesso, a 180 giorni.

La proroga o rinnovazione della licenza, potranno essere concesse, su domanda in carta legale, da parte dell'interessato, senza che occorra una nuova documentazione.

La proroga dell'autorizzazione a costruire per gli edifici non iniziati e la rinnovazione delle licenze decadute, saranno subordinate alla osservanza delle norme frattanto entrate eventualmente in vigore.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

**Art. 13 - Revoca della licenza di costruzione**

La licenza di costruzione può essere revocata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, quando risulti ottenuta in base a documentazione erronea od inesatta.

**Art. 14 - Sospensione dei lavori**

Si richiama il contenuto di cui all'art. 32 della legge 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765.

**Art. 15 - Lavori iniziati senza licenza**

Si richiama il contenuto di cui all'art. 32 della legge 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765.

**Art. 16 - Determinazione dei punti fissi di linea e di livello**

Il concessionario della licenza di costruzione dovrà richiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà esattamente attenersi e per i quali fornirà gli operai e gli attrezzi occorrenti.

Nelle domande suddette, si dovrà indicare, o comunque confermarsi, il nominativo del Direttore dei Lavori, alla cui presenza tali operazioni dovranno avvenire.

Di queste sarà redatto, a cura dell'Ufficio Tecnico, apposito verbale in doppio originale, di cui uno sarà consegnato al concessionario e dovrà essere tenuto in permanenza sul luogo dei lavori.

## CAPITOLO IV° - UTILIZZAZIONE DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

### **ART. 17 - Obbligo di tenere ostensibili nel cantiere la licenza di costruzione ed i progetti approvati**

La licenza di costruzione, o riproduzione fotostatica di essa, ed un esemplare del progetto approvato, dovranno essere costantemente tenuti sul luogo dove le opere si eseguono ed esibiti ai funzionari ed agenti comunali incaricati, ogni volta che questi li richiedano.

Il fronte principale del cantiere dovrà presentare un cartello ben visibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati, con caratteri chiaramente leggibili, la destinazione dell'opera ed i nomi dei progettisti, del direttore dei lavori e della ditta esecutrice, pena la sospensione d'ufficio dei lavori.

### **Art. 18 - Vigilanza sulla condotta dei lavori**

Il Sindaco esercita, a mezzo dei funzionari ed agenti comunali a ciò preposti, la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della legge Urbanistica e dei Regolamenti, alle prescrizioni del Piano Regolatore Comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Il proprietario o l'assuntore dei lavori, all'atto del rilascio della licenza edilizia, dovranno presentare impegno scritto a consentire l'ispezione dei cantieri, da eseguirsi dai funzionari ed agenti comunali.

Ferme restando le norme di cui all'art. 16 del presente regolamento circa la determinazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui dovranno attenersi le nuove costruzioni, gli interessati dovranno informare per iscritto, il predetto Ufficio, ai fini dell'art. 12 del presente regolamento:

- 1 - non appena i muri del costruendo edificio abbiano raggiunto il livello del piano terreno circostante;
- 2 - non appena nell'edificio in costruzione od in modificazione sia ultimato il rustico della fabbrica;
- 3 - non appena ultimata l'opera.

### **Art. 19 - Autorizzazione per l'abitabilità o per la utilizzazione dell'edificio**

Prima di iniziare l'uso di un edificio di nuova costruzione o ricostruito, o trasformato, il proprietario dovrà fare domanda al Sindaco affinché venga effettuata, da parte dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale a ciò preposti e dell'Ufficio Sanitario del Comune, la visita definitiva di cui all'art. 18 - paragrafo 3 - del presente Regolamento, ai fini di accertare se l'edificio risulti ultimato in ogni sua parte, conforme al progetto approvato, completo di marciapiedi, funzionante in ogni suo impianto ed in condizioni di perfetto prosciugamento.

Tale domanda dovrà essere corredata da una dichiarazione di ultimazione dell'opera, da parte del direttore dei lavori, e per gli edifici a struttura portante in cemento armato, del certificato d'uso della locale Prefettura.

In caso di esito favorevole di tali accertamenti, il Sindaco autorizza l'uso, mediante rilascio di un permesso di abitabilità, per gli edifici destinati ad abitazione, e di utilizzazione, per gli edifici ed opere diversamente destinati.

Il rilascio di tali permessi è sottoposto alla condizione del preventivo pagamento, previsto dalla legge, di tutte le tasse, diritti e contributi relativi alle licenze stesse.

## TITOLO II° - ORDINAMENTO URBANISTICO COMUNALE

### CAPITOLO I° - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

#### Art. 20 - Definizioni

- 1 Gruppi di edifici  
Insieme di edifici esistenti definiti in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.
- 2 Area normativa  
Parte di sottosistema caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso. L'area normativa disciplina le destinazioni d'uso, gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.
- 3 Comparto edificatorio  
Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.
- 4 Intervento edilizio  
Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.
- 5 Strumenti attuativi e gestionali  
Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina:
  - Piani particolareggiati (P.P., legge n. 1150/42 art. 13);
  - Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., legge n. 167/62);
  - Piano di recupero (P.d.R., legge n. 457/78 - art. 28);
  - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P., legge n. 865/71, art. 27);
  - Piano di lottizzazione (P.d.L., legge n. 1150/42, art. 28.);
  - Programmi di recupero urbano (legge n. 493/93, art. 11.);
  - Programmi integrati di intervento (legge n. 179/92).
- 6 Progetto unitario o studio unitario  
Progetto proposto da soggetti pubblici o privati conforme alle disposizioni del Regolamento Urbanistico o avente una configurazione alternativa rispetto alle disposizioni per l'attuazione dei singoli interventi da approvarsi da parte del Comune preventivamente alla richiesta di interventi edilizi come strumento urbanistico attuativo.
- 7 Destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'area normativa e/o nei gruppi di edifici secondo la classificazione adottata nel successivo art. 21  
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.  
Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 21 e, all'interno di ciascuna classe, il passaggio da una categoria all'altra contraddistinta con la diversa lettera alfabetica.  
Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
- 8 Superficie territoriale (ST)  
Somma delle superfici fondiarie, espresse in mq, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondaria e indotta esistenti o di progetto comprese in un ambito e sottoposte a piano attuativo o concessione convenzionata.

- 9 Superficie Fondiaria Edificabile (SF)- Area di concentrazione dell'edificato  
Per Superficie fondiaria edificabile si intende l'area su cui si localizza l'intervento edilizio con esclusione delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 10 Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.)  
La somma di tutte le superfici di pavimento comprensive delle murature anche perimetrali, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo comprese le superfici relative allo spazio preso tra l'ultimo solaio e la copertura. Sono ricompresi tra tali superfici anche gli spazi occupati dal sistema distributivo verticale di uso non condominiale.  
Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
- a) le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione di PRG-PP o scelta progettuale;
  - b) le superfici relative a balconi e lastrici solari; i balconi chiusi con verande non costituiscono S.L.P. a condizione che abbiano un aggetto non superiore a mt.1,50.
  - c) le superfici relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, etc);
  - d) le superfici relative ai parcheggi in sottosuolo ed in elevazione od al piano terreno dei fabbricati, con altezza libera, non comprensiva delle strutture, non superiore a mt.2,50;
  - e) le superfici relative ai sottotetti purché la pendenza del tetto sia inferiore al 30%, l'altezza media sia inferiore a mt.2,70 e non costituiscano unità immobiliari autonome;
  - f) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi del D.M. 1444/68 Art.3;
  - g) le superfici occupate dal sistema distributivo verticale di uso condominiale;
  - h) la superficie dei soppalchi;
  - i) la superficie relativa ai volumi contenenti impianti tecnologici con carattere di pertinenzialità sia sotto il profilo funzionale che dimensionale;
  - l) la superficie relativa alle cantine, solo se realizzate nel piano interrato o seminterrato e purché contenute nel perimetro del fabbricato e con altezza non superiore a m.2,40.
- 11 Indice di utilizzazione territoriale (I.T.)  
Rapporto espresso in mq. tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
- 12 Indice di utilizzazione fondiario (I.F.)  
Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.
- 13 Superficie abitativa media  
Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Livorno è stabilito pari a 33 mq/ab., convenzionalmente corrispondente a 100 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

- 14 Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP)  
Prodotto tra gli indici di utilizzazione territoriale (I.T.) e la superficie territoriale (S.T.) o tra l'indice di utilizzazione fondiaria (I.F.) e la superficie fondiaria (S.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.
- 15 Superficie coperta (S.C.)  
Superficie individuata dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, etc.) aggettanti non più di m 1,50.  
In caso di maggior sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata sull'intera proiezione.
- 16 Rapporto di copertura (R.C.)  
Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie fondiaria (S.F.).
- 17 Lotto di pertinenza delle costruzioni  
Totale delle Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.  
In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data del 13 agosto 1997 (data di pubblicazione sul BURT del Secondo accordo di pianificazione da parte degli enti territoriali competenti), tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree la cui S.L.P. va detratta dalla capacità edificatoria consentita dal piano.
- 18 Area libera  
Per area libera si intende l'area sulla quale non esistono costruzioni in soprasuolo, nonché l'area di pertinenza delle costruzioni, comunque libera da manufatti in soprasuolo. Si intende comunque libera l'area nel cui sottosuolo sussistono manufatti o costruzioni.
- 19 Verde privato  
Area libera, di cui al comma 18, di pertinenza delle costruzioni, sistemata a verde.
- 20 Parcheggio privato  
Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra - o sottosuolo o in elevazione.
- 21 Altezza massima della costruzione  
L'altezza massima della costruzione, sia nel caso di copertura inclinata sia nel caso di copertura piana, è definita dalla distanza intercorrente tra il punto più basso del piano di campagna definitivamente sistemato ed il punto più alto di intersezione tra fronte del fabbricato e copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con la fronte del fabbricato.  
Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.  
Per i fabbricati destinati ad attività produttiva l'altezza viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.

- 22 Volume (V)  
Prodotto tra S.L.P. e relative altezze interpiano; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media del pavimento all'intradosso del solaio di copertura.  
Si intende per interpiano la distanza intercorrente tra la quota del pavimento e quella dell'estradosso del solaio superiore.
- 23 Filo stradale  
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.
- 24 Filo edilizio o allineamento  
Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.
- 25 Sagoma dell'edificio  
Limite esterno dell'involucro, compresa la copertura.
- 26 Asse retto  
Asse di tracciato urbano a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato.
- 27 Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (D.S.)  
Distanza misurata in ml. della sagoma dell'edificio con esclusione di fregi, cornicioni, balconi dal filo stradale o filo edilizio.
- 28 Distanza da confini privati (D.C.)  
Distanza, in ml., della sagoma dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti, con l'esclusione di fregi, cornicioni, balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a mt. 1,50; tale distanza deve essere misurata in modo perpendicolare alla linea di confine.  
In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.  
Sono esclusi dalla verifica della distanza dai confini i garages o locali tecnici aventi altezza inferiore a metri 3 e le strutture in aderenza realizzate per il superamento delle barriere architettoniche.
- 29 Distanza tra fabbricati (D.F.)  
Distanza, espressa in ml, tra le pareti degli edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50.  
In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.  
Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i garages pertinenziali (con altezza libera inferiore a mt.2,50); questi ultimi devono comunque essere edificati ad una distanza minima di mt.5 dal fabbricato principale, indipendentemente dalla distanza cui sono edificati i fabbricati esistenti sui lotti confinanti.
- 31 Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.)  
Distanza, espressa in ml, tra le pareti finestrate degli edifici, ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

- 32 Numero dei piani (P.)  
Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili compreso il piano terreno e con esclusione del piano sottotetto.
- 33 Basso fabbricato  
Costruzione avente altezza massima di mt.3 misurata sul punto più alto della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato.
- 34 Soppalchi  
Superficie di calpestio con altezza massima non superiore a mt.2,40 avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato fermi restando i requisiti di abitabilità del locale sottostante interessato; i soppalchi possono essere costruiti esclusivamente per la realizzazione di locali accessori o di locali per servizi igienici. La superficie relativa non costituisce quantità da verificare ai fini del calcolo della SLP.
- 35 Edifici uni e bifamiliari  
Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari ad uso residenziale.
- 36 Cortili  
Spazi compresi tra le fronti interne, liberi o occupati da bassi fabbricati.
- 37 Spessore del corpo di fabbrica  
Distanza tra le pareti esterne del fabbricato misurata sul lato minore.
- 38 Pertinenza storica  
Area di pertinenza degli edifici appartenenti ai gruppi 1,2,3,4, come individuati nelle tavole di Piano entro la quale il disegno del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.
- 39 Parametri di trasformazione  
Si articolano in:
- Parametri urbanistici:
    - a) superficie fondiaria e superficie territoriale
    - b) indice di utilizzazione territoriale (IT)
    - c) indice di utilizzazione fondiaria (IF)
    - d) utilizzazione edificatoria (SLP)
    - e) indice medio di superficie abitativa
    - f) destinazioni d'uso
    - g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esistenti e previste)
    - h) asse retto;
    - i) spessore del corpo di fabbrica.
  - Parametri edilizi:
    - a) altezza dei fabbricati
    - b) numero dei piani consentito
    - c) distanza dai confini privati
    - d) distanza tra fabbricati
    - e) filo edilizio
    - f) distanza dal filo stradale e/o dal filo edilizio.
    - g) rapporto di copertura
    - h) dotazione di aree a verde privato
    - i) dotazione di superficie a parcheggio privato.



- Parametri di qualità
  - a) recupero e valorizzazione degli ambienti storici
  - b) uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali
  - c) riqualificazione dello spazio pubblico
  - d) pedonalizzazione dello spazio pubblico
  - e) allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
  - f) riequilibrio e riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità
  - g) incremento della dotazione di veicoli pubblici e di spazi pubblici
  - h) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

40 Attrezzature balneari  
 Attrezzature amovibili non ancorate permanentemente al suolo avente utilizzazione stagionale.

41 Parcheggi pertinenziali  
 Area di sosta utilizzata da una sola utenza e ad essa riservata, intendendo per utenza una singola unità immobiliare destinata sia a residenza che ad attività economica così come definiti dalla legge 122/1989.

42 Parcheggi pubblici  
 Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui uso può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.

#### **Art. 21- Destinazioni d'uso**

1 Residenza  
 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

2 Attività turistico ricettive  
 A) Alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);  
 Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.  
 L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.  
 Gli immobili contrassegnati in cartografia con apposito simbolo sono vincolati alla destinazione turistico-ricettiva.

B) Campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti come definiti dalle disposizioni regionali in materia (L.R. 29/1991, L.R. 83/1997).

- 3 Attività produttive  
A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione.  
A2) attività portuali (attività produttive che necessitano di banchine, attività di deposito e movimentazione merci).  
A3) depositi al coperto o all'aperto.  
A4) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.  
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali di cui al punto 4B e uffici.
- 4 Attività commerciali  
A) grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq di SLP complessiva);  
Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare entro il limite massimo di 100 mq. e comunque non superiore al 10% della SLP esistente o in progetto e le attività di cui ai punti 4B1, 4B2, 4B3, 5A e 5B .
- B1) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;  
B2) attività artigianali di servizio;  
B3) attività per il commercio all'ingrosso.
- 5 Attività terziarie  
A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.  
B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.  
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare e commercio.
- 6 Attività espositive, congressuali e fieristiche  
Attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.  
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, commercio e uffici.
- 7 Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n. 1444)  
a) istruzione;  
b) servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei, cimiteri, impianti tecnologici e relativi servizi, aree militari;  
c) verde pubblico per parco, gioco e sport;  
d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 150 mq SLP), pubblici esercizi.

- 8 Centri di ricerca  
Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.  
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode, (max. 100 mq. di SLP), uffici e servizi di supporto.
- 9 Autorimesse e parcheggi  
Autorimesse e parcheggi pubblici, privati, privati pertinenziali.
- 10 Attività agricole  
Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.
- 11 Verde privato  
Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.  
Le definizioni che seguono sono riportate al fine di verificare la compatibilità di insiemi di destinazioni d'uso nelle singole aree normative.
- 12 Attività di servizio alle persone e alle imprese  
-attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;  
-attività congressuali, associative, espositive;  
- attività artigianali di servizio;  
- attività sportive e per il tempo libero.
- 13 Attività di servizio alle persone  
- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;  
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);  
- attività artigianali di servizio;  
- attività sportive e per il tempo libero.
- 14 Attività di servizio alla balneazione e alla nautica  
- attività sportive e per il tempo libero;  
- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;  
- attività artigianali di servizio.

## Art. 22- Tipi di intervento

### 1 A. Manutenzione ordinaria

#### Definizione

Opere finalizzate alla riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

#### **a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato**

##### **1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne**

gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

##### **2) Finiture esterne**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### **Opere ammesse**

riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura comunque di tutte le altre finiture.

#### **b) Elementi strutturali**

##### **1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.**

##### **Opere ammesse**

riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

#### **c) Interno dei corpi di fabbrica**

##### **1) Tramezzi e aperture interne**

Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

##### **2) Finiture interne**

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

##### **Opere ammesse**

riparazione e sostituzione delle finiture, purché siano mantenuti i caratteri originari.

##### **3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari**

##### **Opere ammesse**

riparazione e sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

#### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### **Opere ammesse**

Riparazione e sostituzione degli impianti e delle relative reti purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici esterni.

## **e) Opere di pertinenza**

### Opere ammesse

- Riparazione e sostituzione delle porzioni deteriorate di elementi di arredo del giardino;
- Riparazione e sostituzione delle parti deteriorate di pavimentazione;
- Manutenzione di percorsi privati con il mantenimento dei materiali esistenti.

2

## **B. Manutenzione straordinaria**

### Definizione:

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e/o per realizzare e 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.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

### **a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato**

#### **1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne**

##### Opere ammesse

rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

#### **2) Finiture esterne**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### Opere ammesse

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

### **b) Elementi strutturali**

Fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto.

##### Opere ammesse

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

### **c) Interno dei corpi di fabbrica**

#### **1) Tramezzi e aperture interne**

##### Opere ammesse

realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare; tali opere non possono comportare il frazionamento o la fusione, anche parziale, con altre unità immobiliari. Sono peraltro ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, nonché dei relativi disimpegni.

#### **2) Finiture interne**

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

##### Opere ammesse

riparazione e sostituzione delle finiture.

#### **3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari**

##### Opere ammesse

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio.

### **e) Aree di pertinenza**

##### Opere ammesse

Costruzione di scannafossi, costruzione di nuovi marciapiedi, nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione, sistemazione di aiuole e muretti di contenimento, recinzioni, muri perimetrali, sistemi di illuminazione, manutenzione di viabilità esistente che ne preveda il rifacimento totale con modifiche delle pendenze, dei sottofondi e del manto.

3

## **C. Restauro**

### Definizione:

Opere rivolte al recupero della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico, ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo.

### **a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato**

#### **1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne**

##### Opere ammesse

ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

## 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

### Opere ammesse

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

## b) **Elementi strutturali**

Fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

### Opere ammesse

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Ricostruzione, in osservanza dei suddetti criteri, di parti di elementi strutturali crollate.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

## c) **Interno dei corpi di fabbrica**

### 1) Tramezzi e aperture interne

#### Opere ammesse

ripristino degli ambienti interni, con la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi, ecc.... Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.

### 2) Finiture interne

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

#### Opere ammesse

ripristino delle originarie finiture dell'edificio. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

### 3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

#### Opere ammesse

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici e con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

### d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

E' ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette.

4

## D. Risanamento conservativo

### Definizione:

Opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi per assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che li caratterizzano, che ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

### a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

#### 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

##### Opere ammesse

ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

#### 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### Opere ammesse

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

### b) Elementi strutturali

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

##### Opere ammesse

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche



compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della SLP. Non sono ammesse alterazioni volumetriche planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto d), né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

In particolare, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio sono ammessi:

- la realizzazione di scale di sicurezza e connesse opere edilizie;
- l'inserimento di lucernari non prospettanti lo spazio pubblico;
- l'inserimento di soppalchi, con le caratteristiche di cui all'art.20.

### **c) Interno dei corpi di fabbrica**

#### **1) Tramezzi ed aperture interne**

##### **Opere ammesse**

ripristino degli ambienti interni, con la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi, ecc. Sono in particolare ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte senza introdurre modificazioni dell'impianto distributivo dell'edificio di uso comune.

#### **2) Finiture interne**

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

##### **Opere ammesse**

ripristino delle originarie finiture dell'edificio. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e/o materiali originari o ad essi affini rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

#### **3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari**

##### **Opere ammesse**

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici e con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### **Opere ammesse**

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

5

## **E. Ristrutturazione edilizia**

### **Definizione:**

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

La ristrutturazione edilizia si suddivide nelle seguenti categorie:

## E1. Ristrutturazione edilizia di tipo D1

### Definizione

Intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi con il mantenimento della SLP originaria, della quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture.

Intervento che comporta anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e la SLP, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

### a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

#### 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

##### Opere ammesse

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

#### 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### Opere ammesse

rifacimento delle finiture esistenti e realizzazione di nuove finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

### b) Elementi strutturali

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

##### Opere ammesse

consolidamento, ed integrazione e demolizione con contestuale fedele ricostruzione di parti limitate degli elementi strutturali. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' peraltro consentita la realizzazione di soppalchi senza aumento di SLP. Sono altresì consentite, la realizzazione di nuove rampe e scale, di lucernari o abbaini, di terrazze a tasca, non prospettanti lo spazio pubblico e senza alterazione dell'immagine storicamente consolidata dell'edificio.

### c) Interno dei corpi di fabbrica

#### 1) Tramezzi e aperture interne

##### Opere ammesse

modificazioni dell'assetto distributivo, nonché fusione o suddivisione di unità immobiliari.

#### 2) Finiture interne

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

##### Opere ammesse

rifacimento delle finiture esistenti e la realizzazione di nuove finiture.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

d) **Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi dovranno essere ricavati all'interno del perimetro e della sagoma degli edifici salvo diverse prescrizioni relative al rispetto delle norme di prevenzione incendi e di quelle rivolte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

e) **Aree di pertinenza**

Opere ammesse

- costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq.1 ogni 3,3 mq.di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt.2,50 x 5;
- costruzione di piscine pertinenziali;
- costruzione di volumi tecnologici.

Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali di deposito.

7

**E2. Ristrutturazione edilizia di tipo D2**

Definizione

Interventi rivolti alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed al loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali per:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- b) modificazione della quota di imposta e di colmo delle coperture, per rendere abitabile l'ultimo piano senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- c) ristrutturazione senza cambiamento di destinazione d'uso.

E' ammessa la demolizione dei volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

E' ammessa la modificazione della quota.

a) **Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato**

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, la modificazione e la integrazione dei tamponamenti esterni, la realizzazione di volumi tecnici e di autorimesse pertinenziali.

E' altresì consentita la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale e solo verso spazio privato.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento delle finiture esistenti e realizzazione di nuove finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**b) Elementi strutturali**

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse

consolidamento, integrazione e demolizione con contestuale fedele ricostruzione di parti limitate degli elementi strutturali.

E' consentito il rialzamento, con un massimo di mt.1, dell'ultimo piano degli edifici, a condizione che:

non si costituiscano nuove unità immobiliari;

sia dimostrato il miglioramento statico;

siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

Modificazioni al posizionamento o alla pendenza delle scale; è altresì consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati, limitatamente alle parti non prospettanti su spazio pubblico.

Non è consentita l'alterazione della pendenza delle coperture.

**c) Interno dei corpi di fabbrica**

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

Modificazione dell'assetto distributivo nonché fusione o suddivisione di unità immobiliari.

2) Finiture interne

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

Opere ammesse

rifacimento delle finiture esistenti e realizzazione di nuove finiture.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici.

## **e) Aree di pertinenza**

### Opere ammesse

- costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq.1 ogni 3,3 mq.di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt.2,50 x 5;
  - costruzione di piscine pertinenziali-;
  - costruzione di volumi tecnologici;
  - demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.
- Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali di deposito.

8

## **E3. Ristrutturazione edilizia di tipo D3**

### Definizione

Opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio anche quando ciò comporta la realizzazione di nuove SLP.

### **a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato**

#### **1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne**

##### Opere ammesse

- valorizzazione del carattere compositivo dei prospetti.
  - Rifacimento , anche con contestuale demolizione e ricostruzione, dei tamponamenti degli edifici;
  - Modifiche delle aperture esistenti;
  - Realizzazione di nuove aperture;
  - Modifica della conformazione della copertura (fino ad un massimo della pendenza del 30%; è peraltro ammesso il mantenimento di pendenze maggiori, ove preesistenti);
- Non è consentito l'aumento dell'altezza massima della costruzione.

#### **2) Finiture esterne**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### Opere ammesse

rifacimento delle finiture esistenti e realizzazione di nuove finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

### **b) Elementi strutturali**

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

##### Opere ammesse

consolidamento, integrazione e demolizione con contestuale fedele ricostruzione di parti limitate degli elementi strutturali.

Modifica della quota di imposta degli elementi strutturali orizzontali;

Realizzazione di nuovi elementi strutturali orizzontali necessari per trasformare gli organismi edilizi esistenti o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove SLP senza modifica dell'involucro edilizio preesistente.

### **c) Interno dei corpi di fabbrica**

#### **1) Tramezzi e aperture interne**

##### Opere ammesse

modificazioni dell'assetto distributivo, nonché fusione o suddivisione di unità immobiliari.

#### **2) Finiture interne**

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

##### Opere ammesse

rifacimento delle finiture esistenti e realizzazione di nuove finiture.

#### **3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari**

##### Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici, purché non prospettanti verso spazio pubblico

### **e) Aree di pertinenza**

##### Opere ammesse

- costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq.1 ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt.2,50 x 5;
  - costruzione di piscine pertinenziali;
  - costruzione di volumi tecnologici.
  - demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.
- Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali di deposito.

9

### **Sostituzione**

#### Definizione

Demolizione e ricostruzione degli edifici a parità di SLP, anche se distrutti da calamità naturali o a seguito di eventi di carattere eccezionale nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici.

#### **e) Aree di pertinenza**

##### Opere ammesse

- costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq.1 ogni 3,3 mq.di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt.2,50 x 5;
  - costruzione di piscine pertinenziali;
  - costruzione di volumi tecnologici.
  - demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.
- Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali di deposito.

10

#### **F. Completamento**

##### Definizione

Intervento rivolto all'ampliamento di edifici esistenti e alla realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni, su porzioni del territorio già urbanizzato.

##### Interventi ammessi

Ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

#### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici.

#### **e) Aree di pertinenza**

##### Opere ammesse

- costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq.1 ogni 3,3 mq.di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt.2,50 x 5;
  - costruzione di piscine pertinenziali;
  - costruzione di volumi tecnici alle condizioni di cui al punto precedente;
  - demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.
- Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali di deposito.

11

#### **G. Nuovo impianto**

##### Definizione

Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate per realizzare nuove costruzioni, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e secondo le prescrizioni tipologiche dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

#### **d) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

##### Opere ammesse

I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno degli edifici solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione nell'ambito della Superficie Coperta.

#### **e) Aree di pertinenza**

##### Opere ammesse

- costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq.1 ogni ogni 3,3 mq.di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt.2,50 x 5 privilegiando la realizzazione in sottosuolo;
- costruzione di piscine pertinenziali;
- costruzione di volumi tecnici alle condizioni di cui al punto precedente: in caso di comprovata impossibilità da realizzarsi nell'ambito delle esistenti superfici coperte;
- demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.

Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali di deposito.

#### 12 **H. Ristrutturazione urbanistica**

##### Definizione

Interventi rivolti alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio-urbanistico mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 13 **Interventi ammessi:**

- 1) modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2) riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati o di isolati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze.

#### 14 **L. Demolizione**

##### Definizione

Interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti.

Tali interventi, se preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, configurano un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario.

#### **Art. 22 - Bis**

Per la disciplina delle distanze tra fabbricati e dei fabbricati dai confini si applicano le relative norme contenute nel R.U.

#### **Art. 23 - Arretramenti**

*(Abrogato con delibera C.C. n 42 del 24/3/98)*

#### **Art. 24 - Definizione e misurazione degli indici**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

#### **Art. 25 - Norme per le zone A e B**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*



**Art. 26 - Particolari prescrizioni da osservarsi in determinate zone e lungo determinate vie o piazze**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 27 - Requisiti dei terreni edificabili**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

### **TITOLO III° COLLOCAZIONE E STRUTTURE DEI FABBRICATI**

#### **CAPITOLO I° - COLLOCAZIONE DEI FABBRICATI**

**Art. 28 - Autorizzazione al programma urbanistico (piani di lottizzazione o piani planivolumetrici consensuali)**

Gli interessi alla realizzazione di programmi urbanistici dovranno presentare al Sindaco domanda di autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione, ai sensi della legislazione vigente, ai fini di ottenere l'approvazione preventiva dell'Amministrazione ed il nulla osta degli altri organi competenti dello Stato.

**Art. 29 - Piani di lottizzazione o piani planivolumetrici consensuali**

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

1 - la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, e cioè:

- a) - strade residenziali;
- b) - spazi di sosta o di parcheggio;
- c) - fognature;
- d) - rete idrica;
- e) - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) - pubblica illuminazione;
- g) - spazi di verde attrezzato;

nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

2 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

3 - i termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.

4 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione sarà approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario, è stabilito in 10 anni, salvo che non sia previsto un termine diverso.

Nelle nuove lottizzazioni che insistono su aree inedificate, destinate dal piano regolatore a nuovi insediamenti abitativi, o parzialmente edificate, (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% e volume inferiore a 1,5 mc/mq.) è richiesto un minimo inderogabile di mq. 18 per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, nel modo appresso indicato:

a - mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

b - mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c - mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d - mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della legge 765): tali opere - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponda mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali ecc.).

Alla richiesta dovranno essere allegati, oltre allo schema di convenzione:

1. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;
2. planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti delle proprietà, se tutte o in parte lottizzate;
3. planimetria in scala 1:10.000 nella quale sia delineata l'area da lottizzare;
4. piano quotato del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M.;
5. planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e dimensioni del lotto, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusure con cancello, nonché le zone a destinazione speciale. In apposita tabella dovranno essere indicati la superficie, il volume che si intende edificare, il progetto di copertura e l'indice di fabbricabilità (I) in ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo, come strade, giardini, alloggiamenti per automezzi, che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo, nonché il rapporto percentuale fra questa area e la superficie totale oggetto delle richieste di autorizzazione a lottizzare;

6. planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;
7. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
8. schemi planivolumetrici in scala 1:200, qualora siano previsti particolari tipi edilizi;
9. plastico della lottizzazione in scala 1:500;
10. schema in scala 1:500 delle reti di acquedotto, fognatura ed illuminazione;
11. relazione tecnico-finanziaria, dalla quale risultino gli impegni che i proprietari intendono assumersi ai sensi dell'art. 31 ed i criteri seguiti nella progettazione, anche per quanto riguarda gli spazi pubblici da destinare proporzionalmente alla densità edilizia, per parcheggi, e servizi sociali e pubblici.

Gli adempimenti previsti dalla convenzione relativa ad un progetto di lottizzazione approvato, dovranno essere compiuti entro il termine da fissarsi nella convenzione stessa, a pena di decadenza dell'autorizzazione.

La convenzione dovrà essere debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del lottizzante.

E' fatto obbligo al lottizzante stesso di inserire nei contratti di vendita dei lotti, una dichiarazione da parte del terzo acquirente, di piena conoscenza della convenzione di lottizzazione e di accettazione dei vincoli da essa derivanti in ordine allo "ius aedificandi" ed agli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 30 - Approvazione dei piani di lottizzazione**

La domanda ed il relativo progetto verranno sottoposti alla Commissione Edilizia ed eventualmente ad una Commissione di esperti in materia urbanistica che esprimeranno il proprio parere, in base al quale si procederà all'approvazione, previo nulla osta degli organi competenti dello Stato.

#### **Art. 31 - Convenzioni**

Il Sindaco stipula con i richiedenti apposita convenzione contenente le modalità di esecuzione del piano di lottizzazione, quando questo sia stato regolarmente approvato. La definitiva approvazione della convenzione è demandata al Consiglio Comunale.

In particolare, la convenzione, a cui dovranno essere allegati gli elaborati di progetto, dovrà contenere esplicito impegno ad eseguire a proprie spese strade di lottizzazione, fognatura, rete di distribuzione acqua potabile, energia elettrica, illuminazione ed alberature.

Nelle zone sprovviste o comunque non complete di strade di collegamento con la rete primaria, anche se non previste dal P.R.G., l'impegno dovrà riguardare anche la costruzione di dette strade e servizi relativi o il versamento dell'importo corrispondente, a scomputo del contributo di miglioria (art. 30 legge 5.3.1963 n. 246) salvo successivo conguaglio. Dovranno essere anche indicate le modalità dell'eventuale cessione di tali opere al Comune.

Nella convenzione dovranno essere riportate le norme tecniche di esecuzione delle strade e degli impianti che saranno stabilite dalla Amministrazione Comunale attraverso il proprio ufficio tecnico.

A garanzia della buona esecuzione e conservazione dell'opera di urbanizzazione, il proprietario, prima della stipulazione, dovrà provvedere al versamento di una cauzione la cui misura sarà fissata, caso per caso, dall'Amministrazione.

Tale cauzione sarà restituita dopo l'esito favorevole dei collaudi, da effettuarsi almeno un anno dopo il compimento delle opere, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposito verbale.

#### **Art. 32 - Strade private**

Le strade realizzate nel quadro dei programmi urbanistici di iniziativa privata potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche, o rimanere private. In quest'ultimo caso la loro conservazione dovrà essere affidata al consorzio dei proprietari, da costituirsi secondo le norme di legge.

Le strade private, qualora non siano chiuse da cancello, dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Le strade private che servono solo all'accesso di un determinato punto del territorio, o di una sola abitazione, dovranno rispondere al requisito della transitabilità con mezzi meccanici. Il loro imbocco sulla rete viaria pubblica dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

#### **Art. 33 - Obbligo di osservanza delle norme di edilizia antisismica**

Nella esecuzione dei lavori edilizi è obbligatoria l'osservanza delle leggi vigenti in materia di edilizia antisismica.

#### **Art. 34 - Opere in cemento armato**

I lavori che comportano strutture in cemento armato dovranno essere progettati e diretti esclusivamente da tecnici autorizzati, ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti ed in conformità a quanto disposto dall'art. 5 del presente Regolamento; nella loro esecuzione dovranno essere osservate le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 35 - Materiale da costruzione**

I materiali usati nelle costruzioni disciplinate dal presente regolamento, dovranno possedere i requisiti prescritti dalle Leggi vigenti in materia.

#### **Art. 36 - Uso dell'acqua dei pubblici acquedotti**

Non è consentito l'uso dell'acqua dei pubblici acquedotti senza una specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

## CAPITOLO II° - ALTEZZA DEI FABBRICATI

**Art. 37 - Altezza dei fabbricati in rapporto alla tipologia della zona ed alla larghezza delle strade.**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 38 - Misurazione dell'altezza degli edifici e della larghezza stradale**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 39 - Altezza di edificio fronteggiante spazi pubblici di diverse larghezze**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 40 - Norme per l'applicazione del metodo di congruaggio**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 41 - Costruzioni in arretramento: obblighi e facoltà che ne derivano**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 42 - Balconi e corpi sporgenti in genere sulla pubblica via**

I corpi sporgenti sulla pubblica via, ivi compresi i balconi chiusi lateralmente, sono ammessi, purché non facciano parte del piano terreno ed abbiano una distanza non inferiore a 3 metri dal più prossimo confine di altre proprietà.

Tali sporgenze rispetto alla verticale della facciata stradale del fabbricato, non potranno superare le seguenti misure:

- fino alla quota di m. 4,00: nessuna sporgenza;
- oltre la quota di m. 4,00:
  - a) - nelle strade fino a 14 metri di larghezza: nessuna sporgenza;
  - b) - nelle strade oltre i 18 metri di larghezza: fino a m. 1,50.

L'aggetto massimo sulla pubblica via consentito per i balconi scoperti nei piani superiori al piano terreno sarà di 1/10 della larghezza stradale.

Nei balconi aggettanti sulla pubblica via non potranno essere collocati apparecchi di cucina, acquai, pile e servizi in genere.

Sono consentiti anche ad altezza inferiore a 4 metri, aggetti ornamentali che non sporgano oltre cm. 12, rispetto agli allineamenti stradali.

**Art. 43 - Deroghe alle altezze ed ai rapporti di copertura**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 44 - Limiti di altezza per immobili in vicinanza di edifici monumentali**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**CAPITOLO III° - SPAZI LIBERI NELL'INTERNO DELLE COSTRUZIONI**

**Art. 45 - Cortili**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 46 - Chiostrine**

Nelle zone indicate con le lettere A e B nel P.R.G. sarà permessa la costruzione di chiostrine, (nelle quali potranno essere aperte finestre di scale, latrine, bagni, corridoi, disimpegni e ripostigli, ma non di ambienti con diversa destinazione), limitatamente agli adattamenti di vecchi edifici.

Ogni chiostrina dovrà avere un'area libera pari almeno ad 1/20 della somma delle superfici dei muri che la delimitano ed in ogni caso non inferiore a mq. 15, col lato minimo di misura non inferiore a m. 3,00.

Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili dal piano terreno, per effettuare la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione d'aria.

**Art. 47 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà**

Le chiostrine da costruire sul confine di proprietà diverse, dovranno rispettare le dimensioni minime stabilite nel precedente articolo e tener conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni di vicini, in relazione alle vie o distacchi su cui prospettano i loro lotti, allo scopo di non pregiudicarne in alcun modo la possibilità costruttiva. A tale norma si può derogare, quando il proprietario che vuole costruire produca un atto regolarmente trascritto, di costituzione a carico del fondo vicino di una servitù reale, con cui venga assicurato l'effetto di cui al comma precedente.

Per i cortili valgono le distanze dai confini stabilite dalle norme del P.R.G. per le zone destinate ad edifici isolati.

#### **Art. 48 - Pavimento dei cortili e delle chiostrine**

Le chiostrine dovranno avere il pavimento a tenuta, raccordato con sguscio alle pareti, costruito in modo da permettere, con adeguata fognatura, il pronto scolo delle acque meteoriche ed evitare imbibizioni del sottosuolo. I cortili dovranno essere, lungo il perimetro degli edifici prospicienti, dotati di marciapiedi pavimentati come sopra detto, della larghezza non minore di m. 1, mentre la restante parte del cortile dovrà essere igienicamente e decorosamente sistemata ed in particolare, dovrà essere assicurato il pronto scolo delle acque.

#### **Art. 49 - Costruzioni interne agli isolati**

Non sono consentite costruzioni negli spazi interni agli isolati determinati da edifici già esistenti.

Compatibilmente con la prevista densità edilizia, le costruzioni all'interno degli isolati possono essere consentite solo in seguito ad una trasformazione dell'isolato stesso, sia nelle strutture viarie interne, intese a realizzare il disimpegno delle nuove costruzioni, sia nelle strutture esterne, affinché possano soddisfare ai nuovi insediamenti senza aggravare per il traffico esistente.

### **CAPITOLO IV° - PROSPETTI DEL FABBRICATO**

#### **Art. 50 - Requisiti estetici**

Tutti i fabbricati e gli altri manufatti prospicienti le vie o gli spazi pubblici, o, comunque, esposti a pubblica vista, dovranno presentare decoroso aspetto architettonico, armonizzante con l'ambiente.

#### **Art. 51 - Recinzioni**

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare che le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade o piazze pubbliche, siano opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità ad un progetto regolarmente approvato.

#### **Art. 52 - Intonacature e tinteggiature esterne dei fabbricati**

Tutti gli elementi delle costruzioni, comprese le recinzioni, dovranno, nella parte prospiciente i pubblici spazi, o in vista dei medesimi, essere regolarmente intonacati e tinteggiati, ad eccezione di quelli che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione.

Eseguendosi parziali modificazioni alla facciata di uno stabile si dovrà, per ciò che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la parte vecchia. I muri a paramento a pietra viva, dovranno essere costruiti con materiale scelto ed accuratamente stuccati.

I muri intonacati dovranno essere colorati con tinte intonate all'ambiente ed i relativi campioni dovranno essere approvati preventivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La fronte e gli infissi di uno o più edifici formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere restaurati, tinteggiati o stuccati contemporaneamente ed in modo uniforme.

Il Comune, potrà, qualora lo ritenga opportuno per ragioni di decoro edilizio, ordinare il rinnovo o la riduzione all'uniformità delle intonacature, coloriture, stuccature e verniciature, in uno stesso edificio, e degli edifici adiacenti.

In caso di inadempienza all'ordinanza comunale, sarà provveduto alla esecuzione d'ufficio, con spese a carico del proprietario.

#### **Art. 53 - Pitture e rilievi ornamentali nei prospetti dei fabbricati**

Sulle fronti dei fabbricati, o su altri muri esposti alla pubblica vista, non potranno eseguirsi dipinti od apporre rilievi ornamentali di qualunque genere, né procedere al restauro di quelli esistenti, senza aver ottenuto il preventivo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà anche esigere un saggio sul fabbricato, sentito il parere degli enti competenti.

#### **Art. 54 - Rifiniture dei prospetti**

Il Sindaco, quando il carattere dell'ambiente lo consigli, potrà prescrivere, per i paramenti degli edifici di nuova costruzione, l'impiego di marmi o di altre pietre naturali.

Le modanature di fasce, stipiti, pannelli, ecc., dovranno essere sempre in rilievo e non simulate con pitture.

I prospetti laterali dei fabbricati, destinati a rimanere scoperti, dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

#### **Art. 55 - Servitù pubbliche speciali**

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi, il Sindaco potrà applicare o far applicare, sui muri privati prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico:

- a - tabelle per pubbliche affissioni;
- b - apparecchi e tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta dei rifiuti, ecc.;
- c - avvisatori per gli incendi, targhette per indicare gli idranti ed i capisaldi;
- d - orologi pubblici, semafori e loro accessori;



- e - mensole e ganci di sostegno delle linee di pubblica illuminazione e delle linee filoviarie;
- f - quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Il Sindaco potrà disporre che appositi sostegni per le applicazioni di cui sopra vengano sistemati negli spazi privati fronteggianti la strada, ove manchino muri adatti allo scopo.

#### **Art. 56 - Portici**

I proprietari degli edifici muniti di portici da adibirsi all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente a loro spese alla relativa pavimentazione, su autorizzazione del Sindaco, udita la Commissione Edilizia.

#### **Art. 57 - Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche**

Lo scarico delle acque meteoriche degli edifici dovrà avvenire mediante la raccolta nelle gronde ed il deflusso attraverso tubi verticali di adeguate dimensioni, raccordati alle fognature stradali, in conformità dei vigenti regolamenti.

I tubi di scarico collocati lungo le fronti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, potranno sporgere dal muro solo a partire dall'altezza di almeno m. 2,50 dal marciapiede. In ogni caso i canali per docce ed i discendenti dovranno essere applicati in modo da non deturpare l'estetica del fabbricato.

Nel caso si verificano guasti nelle condutture fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

#### **Art. 58 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico, il tutto in conformità alle prescrizioni sancite dal presente Regolamento. In caso contrario, al proprietario potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

Negli edifici non più rispondenti alle norme del presente Regolamento e del Piano Regolatore, sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire solo i lavori necessari per ovviare ad urgenti necessità statiche ed igieniche.

#### **Art. 59 - Apposizione e mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche**

Ad ogni porta di ingresso sulla pubblica via, sia di locali di abitazioni, sia di vani adibiti ad altro uso, dovrà essere affissa una targhetta col numero civico, del tipo scelto dall'Amministrazione Comunale.

La spesa relativa alla fornitura ed apposizione dei numeri civici, potrà essere posta a carico dei proprietari dei fabbricati, secondo le procedure previste dalla legge.

Solo eccezionalmente potrà essere concessa l'applicazione, a spese del richiedente, di indicatori di numero civico di tipo diverso da quello comune.

In caso di demolizione di immobili o di chiusura di porte, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando i numeri soppressi.

Agli ingressi di strade o piazze, sia pubbliche che private, dovrà essere affissa, a cura dell'Amministrazione Comunale, una targa sulla quale ne sia indicato il nome.

#### **Art. 60 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, l'apposizione di lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi un immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi, e simili cose di pubblico interesse, incombe al proprietario l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito e salvo gli eventuali diritti di proprietà.

### **CAPITOLO V° - STRUTTURE INTERNE DEI FABBRICATI**

#### **Art. 61 - Scale - Forma e disposizione**

Gli edifici per uso di abitazione dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni mq. 400 di superficie coperta si abbia almeno una scala di larghezza non inferiore a m. 1,10, per le rampe, e m. 1.40 per i ripiani.

Per le frazioni eccedenti i mq. 400 fino a mq. 500 sarà la Commissione Edilizia a giudicare l'eventuale ammissione di una sola scala, in base al numero dei piani e dei quartieri, al carattere dell'edificio e alla larghezza delle scale progettate che, comunque, non dovrà essere inferiore a m. 1,50 per le rampe e m. 1,80 per i ripiani e non contenere gradini a ventaglio.

Le scale che servono più di due piani, terreno compreso, dovranno essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno.

Le altre potranno essere illuminate anche mediante apposito lucernario, purché di superficie non minore a quella di  $\frac{1}{4}$  del vano e munito di aperture sufficienti per la ventilazione diretta dall'esterno.

#### **Art. 62 - Coperture piane ed a tetto**

Le coperture a tetto dovranno avere una pendenza idonea ad assicurare il rapido deflusso delle acque pluviali ed una sottostante camera d'aria, dell'altezza minima di m. 0,35, ventilata mediante apertura verso l'esterno.

Le coperture piane dovranno, anch'esse, essere dotate di idonee camere d'aria e facilmente accessibili, e se praticabili, dovranno essere munite di solido parapetto costruito in materiale idoneo, di altezza non inferiore a m. 1,00 per immobili fino a 5 piani, e maggiore per quelli di 6 o più piani.

La copertura delle terrazze dovrà essere ben impermeabilizzata, dotata di un sistema atto ad assicurare un sufficiente isolamento termico, ed avere una pendenza minima del 2%, atta a convogliare le acque meteoriche negli appositi scarichi.

#### **Art. 63 - Abbaini e lucernari**

Gli abbaini ed i lucernari che servono per accedere al tetto, non dovranno essere visibili dalla pubblica via, salvo che costituiscano motivo architettonico.

#### **Art. 64 - Sottotetti abitati**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

#### **Art. 65 - Vani abitabili**

Il pavimento dei vani siti nei piani terreni, destinati ad uso abitazione, dovrà esser adeguatamente isolato dal suolo ed i parapetti delle finestre dovranno avere un'altezza compresa tra i cm. 90 ed i m. 1,20 dal pavimento.

I davanzali delle finestre a filo della pubblica via con chiusura a sporgere, dovranno esser ad almeno m. 2 dal livello stradale.

Le stanze adibite ad abitazione dovranno avere:

- a) una superficie utile minima di mq. 9,00; per le stanze da letto, tale superficie minima è prescritta per una persona; per due persone la superficie è di mq. 14;
- b) almeno una finestra apertesi all'aria libera con una superficie illuminante proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie della stanza, con un minimo di mq. 1,80;
- c) un'altezza minima da pavimento a soffitto di m. 2,70 e di m. 2,50 per i locali sottoportico (mezzanini adibiti ad ufficio); di m. 3,60 per i fondi per i negozi di vendita. Le altezze lorde previste nel progetto saranno dipendenti dagli ingombri strutturali di pavimento e soffitto;
- d) ogni alloggio deve esser dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- e) l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

#### **Art. 66 - Corridoi - ripostigli**

I corridoi, qualunque sia la loro lunghezza, dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1,20.

L'altezza minima interna utile dei corridoi medesimi e dei ripostigli non potrà esser inferiore a m. 2,40.

#### **Art. 67 - Cucine**

Ferme restando, per le cucine le dimensioni fissate dall'art. 65, sono peraltro ammessi i cosiddetti cucinini, ovvero "posti cottura" se costituenti accessori di altro locale ad uso di tinello o soggiorno, e, se non provvisti di illuminazione ed aerazione autonoma, debbono comunicare ampiamente con questi ultimi, avere una superficie minima di mq. 4, larghezza minima di m. 1,30 ed esser muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Sono inoltre ammessi cucinini in alcova, anche se sprovvisti di diretta illuminazione, purché l'apertura fra detti cucinini ed il tinello o soggiorno sia almeno di mq. 4 di superficie.

**Art. 68 - Spazi destinati allo stazionamento delle autovetture**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 69 - Locali di ricovero per automezzi.**

*(Abrogato con delibera C.C. n. 42/1998)*

**Art. 70 - Area di ricreazione**

Tutti gli edifici che contengono 10 o più appartamenti, dovranno essere dotati di aree per il gioco dei bambini, della superficie minima di 10 mq./appartamento.

Tali aree dovranno rimanere permanentemente adibite a tale uso, e dovranno essere non accessibili alle auto, mediante recinzione o cordone adeguato, munito di ringhiere.

Ogni trasformazione delle aree di gioco sarà subordinata all'esame della Commissione Edilizia. Il lato minore delle aree, se di forma rettangolare, dovrà essere non meno di 1/3 di quello maggiore.

**TITOLO IV° - NORME IGIENICHE**

**CAPITOLO I° - IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO**

**Art. 71 - Obbligo di evitare ristagni di acqua**

La costruzione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in maniera da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

**Art. 72 - Bonifica delle aree fabbricabili**

E' vietata la costruzione di edifici su terreni eccessivamente umidi e che abbiano servito nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, se non siasi prima provveduto a ridurre il terreno medesimo in perfette condizioni igieniche.

Per la bonifica delle aree già adibite a cimiteri, dovranno essere osservate le norme di cui al regolamento di polizia mortuaria approvato con R.D. 21 dicembre 1942, n. 1880.

#### **Art. 73 - Fondazioni ed opere a contatto con il terreno**

In ogni fabbricato, le fondazioni dovranno essere isolate dai muri di elevazione, mediante frapposizione di materiale impermeabile.

#### **Art. 74 - Murature**

Le pareti esterne degli edifici dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore e costituzione tali da proteggere sufficientemente gli ambienti dagli agenti esterni.

#### **Art. 75 - Scarichi pubblici**

Lo scarico di materiali provenienti da scavi, demolizioni, riparazioni ecc., nei fondi privati, dovrà avvenire in modo che i materiali scaricati risultino spianati per evitare la formazione di cavità ed ineguaglianze che causino il ristagno delle acque.

#### **Art. 76 - Immissione degli scarichi privati nelle fogne pubbliche**

E' fatto obbligo ai proprietari di immobili urbani di convogliare le acque usate provenienti dai fabbricati nelle pubbliche fogne.

Le relative condutture, fino al pozzetto di intercettazione posto in opera dal Comune su suolo pubblico, verranno eseguite direttamente e mantenute dal privato.

Il successivo allacciamento alla condotta stradale verrà eseguito a cura del Comune, a spese del proprietario dell'edificio.

Il ripristino del manto stradale, in conseguenza dei lavori eseguiti, è anch'esso effettuato a cura del Comune ed a spese dell'interessato, in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 101 del presente regolamento (suolo pubblico).

In materia dovranno altresì essere osservate le disposizioni sancite dai vigenti regolamenti d'igiene.

#### **Art. 77 - Pozzi neri a tenuta od a dispersione**

L'Amministrazione Comunale, eccezionalmente, potrà consentire, quando non sia possibile, la immissione delle fognature nere private in quelle pubbliche, la costruzione di pozzi neri, su progetto da approvarsi preventivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In tal caso i pozzi neri dovranno essere costruiti ad una distanza minima di cm. 50 dai muri degli edifici e fra questi e le pareti dei pozzi neri stessi, dovrà essere interposto uno strato di terreno argilloso e ben compresso o di altro materiale idoneo; dovranno distare almeno 10 metri da qualsiasi pozzo, condotta o serbatoio di acqua potabile, essere a perfetta tenuta, con angoli arrotondati e fondo concavo, ed avere una profondità non superiore a m. 3,00.

#### **Art. 78 - Locali per raccolta di immondizie**

In ogni edificio dovrà essere previsto, al piano terreno, un apposito locale adibito al deposito dei recipienti per la raccolta delle immondizie, accessibile dagli spazi comuni, possibilmente ubicato sul retro, non comunicante direttamente con l'atrio e fornito di impianto idrico e relativo scarico per il lavaggio dei recipienti.

#### **Art. 79 - Aerazione degli appartamenti**

Ogni appartamento di civile abitazione dovrà essere dotato di doppia ventilazione. In particolare sarà consentita l'aerazione su due lati perpendicolari, purché su ciascun lato si affaccino almeno due vani (vani accessori esclusi).

Nel caso di costruzione alberghiera sarà consentita l'aerazione mediante canne di ventilazione.

### **CAPITOLO II° - IMPIANTI IGIENICI NELL'INTERNO DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 80 - Locali igienici (latrine e bagni)**

Gli appartamenti ed i locali per negozio di qualsiasi genere, uffici, magazzini, laboratori o simili, dovranno esser muniti di latrina convenientemente dotata di adeguati impianti igienico-sanitari ed acqua corrente, con altezza minima interna utile di m. 2,40.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve esser dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Essa deve esser fornita di apertura all'esterno, per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti da bagno o delle latrine, fino all'altezza di m. 1,50, dovranno essere di materiali incombustibili, lisci e lavabili.

Le loro pareti dovranno avere uno spessore minimo di almeno cm. 10.

Le latrine della case di abitazione, quando non costituiscano accessorio di un solo vano, dovranno esser disimpegnate.

Le latrine ad uso diverso dall'abitazione, non dovranno costituire avancorpi e dovranno avere accesso dall'interno del fabbricato.

Gli scarichi dovranno esser costruiti in conformità alle norme vigenti ed in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Negli edifici ad uso industriale ed artigianale, le latrine dovranno esser in numero proporzionale al personale impiegato.

#### **Art. 81 - Lavatoi e stenditoi**

Nei lavatoi e stenditoi collettivi di edifici o gruppi di edifici, la lavanderia dovrà essere sistemata in ambiente coperto e possibilmente chiuso e le vasche dovranno essere munite di impianto d'acqua e del relativo scarico a chiusura idraulica, collegato alla fognatura pubblica.

Lo spazio destinato allo stenditoio potrà essere in parte scoperto, purché bene schermato in modo da impedire la vista della biancheria esposta.

Nei corpi di fabbrica isolati, quando non esistano stenditoi comuni, quelli a servizio dei singoli appartamenti dovranno avere una superficie minima di mq. 4, essere schermati e ventilati ed illuminati direttamente dall'esterno.

#### **Art. 82 - Scarichi di apparecchi igienico-sanitari**

Ogni bocca di scarico di acquai, bagni ed altri apparecchi, ed in genere di acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifone in modo da impedire moleste esalazioni.

#### **Art. 83 - Acqua potabile**

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, internamente all'edificio, e l'impiego di serbatoi, vasche di raccolta ed impianti di sollevamento, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento d'igiene e nel regolamento per il servizio degli acquedotti comunali.

I pozzi adibiti al servizio di fabbricati potranno essere utilizzati per approvvigionamento di acqua potabile, solo se corrispondenti ai requisiti contemplati dalle vigenti norme sanitarie.

#### **Art. 84 - Canalizzazioni elettriche, televisive e per il gas**

Nelle nuove costruzioni gli allacciamenti alle linee esterne e gli impianti elettrici interni per illuminazione, per forza motrice, telefoni e televisione, dovranno essere costruiti secondo le norme vigenti in materia.

In particolare quando l'alimentazione avvenga mediante cavo sotterraneo, l'ingresso della derivazione nell'edificio dovrà avvenire a mezzo di canalizzazioni sotterranee interne alle murature ed opportunamente isolate.

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della costruzione, dovranno essere collocati in modo da essere facilmente ispezionabili. Le tubazioni principali, se esterne al fabbricato, dovranno essere poste sui prospetti secondari riducendo al minimo indispensabile i percorsi entro gli ambienti.

I cavi per le antenne televisive dovranno anch'essi essere internati nelle murature in modo da non essere visibili sull'esterno.

#### **Art. 85 - Cappe di camini, fornelli, ecc.**

I gas e vapori prodotti dalla combustione dovranno essere allontanati dai locali, mediante cappe e relative canne, od altri mezzi di riconosciuta efficacia.

Le cappe delle cucine dovranno avere le canne impermeabili, di superficie liscia in materiale idoneo, preferibilmente a sezione circolare di diametro non inferiore a cm. 10 e distare da ogni travatura in legno o da tavolame almeno cm. 20, per prevenire pericolo di incendio.

E' vietato costruire canne fumarie o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico e di uso pubblico, ne è permesso far uscire tubi per la eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.

I fumaioli dovranno essere costruiti con materiale idoneo, essere bene assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte.

La loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non dovrà essere inferiore ad 1 metro.

Per i focolari e camini destinati all'industria, dovranno essere osservate anche le disposizioni tecniche e legislative in vigore, nonché quelle del vigente regolamento d'igiene.

### **CAPITOLO III° - COSTRUZIONI RURALI**

#### **Art. 86 - Edifici rurali**

I nuovi edifici rurali adibiti all'abitazione dei coltivatori conduttori, potranno essere costruiti anche in zone sprovviste di strade regolarmente sistemate, purché il terreno al cui servizio la casa è destinata, abbia una superficie non inferiore ad ettari 0,5 se ortivo, ad ettari 1 e mezzo se a colture specializzate e legnose, ad ettari 3 se a coltura diversa e la casa presenti comunque le caratteristiche e le pertinenze proprie di un edificio rurale.

Le norme del presente regolamento saranno applicate a tali immobili, purché siano compatibili con la loro destinazione.

Salvo che non ostino imprescindibili motivi di tecnica agraria, l'edificio rurale dovrà sorgere in posizione quanto più possibile centrale rispetto al terreno a cui sarà addetto e comunque alle distanze non inferiori a 20 metri dall'allineamento stradale più vicino.

#### **Art. 87 - Locali di ricovero per il bestiame, magazzini, concimaia ed annessi agricoli**

Gli ambienti rurali destinati al ricovero degli animali domestici, se formano corpo con la casa di abitazione, non dovranno essere in comunicazione diretta con gli ambienti abitati.

Le scuderie e le stalle dovranno avere altezza dal pavimento al soffitto non minore di 3 m. ed essere sufficientemente illuminate e ventilate, occorrendo, anche per mezzo di camini di ventilazione.



I ricoveri per il bestiame dovranno presentare almeno i seguenti requisiti:

- il pavimento di materiale facilmente lavabile e provvisto dei necessari scoli, in conformità delle vigenti disposizioni di legge;
- le pareti ad intonaco civile;
- il soffitto costruito in modo da potersi facilmente pulire e gli abbeveratoi preferibilmente costruiti a vaschette multiple separate.

Inoltre dovranno essere dotati di una concimaia a tenuta distanziata almeno 30 m. dalle case di abitazione e dai pozzi di acqua potabile e conforme alle vigenti disposizioni di legge.

Le aie, convenientemente pavimentate, i cortili e gli orti annessi alle case rurali, dovranno essere sistemati con scarichi per raccolta di acque, per evitare impaludamenti.

## **TITOLO V° - PREVENZIONE INCENDI**

### **Art. 88 - Norme da osservare nella costruzione di edifici**

Nella costruzione degli edifici, in fatto di prevenzione incendi, si osserveranno le norme vigenti in materia.

## **TITOLO VI° - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

### **CAPITOLO I° - PARTICOLARI PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE**

#### **Art. 89 - Prescrizioni speciali per fabbricati in prossimità di monumenti, edifici carcerari, linee ferroviarie, opere militari in genere ed impianti industriali**

Per le costruzioni in prossimità di monumenti soggetti alle disposizioni delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 potranno essere, caso per caso, prescritte norme speciali di distanza, di altezza e di composizione, in conformità del parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Le costruzioni da eseguirsi nelle vicinanze di edifici carcerari, linee ferroviarie, opere militari in genere, depositi ed impianti industriali, dovranno osservare le distanze stabilite dai rispettivi regolamenti.

#### **Art. 90 - Obbligo di adottare, in casi speciali, linee architettoniche analoghe a quelle di edifici vicini**

Quando particolari motivi estetici lo richiedano, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà disporre che nella costruzione di nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti, siano adottate linee architettoniche intonate a quelle di edifici vicini ed anche imporre l'adozione di speciali materiali da costruzione.

#### **Art. 91 - Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere artistico e storico**

Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere artistico e storico, dovrà richiedersi apposita licenza al Sindaco. Per tali lavori, per i quali dovrà aversi speciale cura di conservare in loco quanto di pregevole ancora esiste, nonché per modificare od asportare opere fisse di pitture, sculture e simili, dovrà richiedersi il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico, dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Municipali dal titolare della licenza.

Si prescrive inoltre che qualsiasi intervento interessante fabbricati ricadenti nel centro storico e cose di interesse storico, artistico e paesistico, dovrà esser volto a maggior salvaguardia e tutela dei valori storico-artistici-ambientali presenti nella città e nel Comune.

#### **Art. 91 bis - Barriere architettoniche**

Per l'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia in edifici pubblici o privati aperti al pubblico aventi carattere collettivo-sociale e per la costruzione di nuovi edifici pubblici o privati aperti al pubblico, dovranno, secondo i rispettivi casi, obbligatoriamente seguirsi le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della L. 118/71 ed all'art. 2 D.P.R. 384/78, nonché alla L. 5.2.1992, n. 104. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione d'interi edifici, compreso quelli di edilizia residenziale pubblica, dovranno rispondere ai disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni e del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

#### **Art. 92 - Manutenzione di aree scoperte, parchi e giardini**

Le aree scoperte site nei centri abitati dovranno essere convenientemente recintate e mantenute a cura dei singoli proprietari, evitando in particolare la formazione di ristagni d'acqua e lo scarico di immondizie o di materie di rifiuto.

Qualora gli interessati, benché diffidati, si rendano inadempienti a tali norme, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie, a spese dei proprietari.

I parchi ed i giardini privati, visibili da suolo pubblico e di uso pubblico, dovranno essere tenuti in buono stato di manutenzione ed i rami degli alberi contenuti nei limiti di proprietà.

## TITOLO VII° - NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 93 - Formazione di cantiere

Chiunque, per dare esecuzione ad una licenza di costruzione, debba occupare suolo pubblico ed ostacolare il pubblico transito, dovrà, prima di dare inizio alle opere, inoltrare domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione alla occupazione del suolo pubblico ed alla recinzione del cantiere, osservando in proposito anche le norme di cui all'art. 100 del presente Regolamento. La recinzione dovrà farsi con solido steccato od assito e secondo le istruzioni che, al riguardo, saranno impartite dal competente ufficio comunale. Nell'autorizzazione ad eseguire tale recinzione, dovrà essere identificato lo spazio di suolo pubblico da recingere e l'altezza della recinzione.

Le porte di accesso al cantiere dovranno aprirsi verso l'interno ed essere munite di serratura per la chiusura durante le ore di sospensione del lavoro.

E' data facoltà al Comune di usare, senza recare danno od intralcio ai lavori, gli assiti o steccati, per il servizio delle pubbliche affissioni da esso esercitato, senza corrispondere per tale uso nessun compenso al proprietario.

Gli assiti, steccati e simili dovranno essere provvisti ad ogni angolo, di lanterna o lampada elettrica a luce rossa, che dovrà rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Dopo il compimento dei lavori, il titolare della licenza di costruzione, dovrà provvedere alla sollecita rimozione della recinzione dei cantieri, dei ponti e di quanto altro sia di impedimento alla visibilità, restituendo libero da ogni ingombro e rimesso in pristino il suolo pubblico provvisoriamente occupato.

Al fine di assicurare la pubblica incolumità ed il libero transito, in caso di sospensione volontaria o coatta dei lavori, le armature e le recinzioni dovranno essere rimosse, salvo che la rimozione non crei pericolo od ostacolo maggiore.

Se il titolare della licenza non adempiesse alla rimozione delle armature, benché intimatagli, questa sarà effettuata mediante esecuzione forzata, a norma di legge.

### Art. 94 - Ponti di servizio

Salvo in ogni caso la osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, i ponti di servizio, le incastellature ecc., dovranno essere posti in opera secondo le migliori regole d'arte, al fine di garantire la incolumità dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ed alla pubblica viabilità.

Quando non sia stata permessa la recinzione del cantiere, il ponte od i ponti di servizio, montati in luoghi di pubblico passaggio, non potranno essere costruiti ad una altezza minore di m. 4,50 dal suolo.

#### **Art. 95 - Demolizioni e scavi**

Nelle demolizioni è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in demolizione, i materiali rimossi, i quali dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.

L'allontanamento dei materiali di scarico dovrà avvenire in conformità di quanto disposto dall'art. 75 del presente Regolamento.

Durante i lavori di demolizione dovrà essere usata ogni cautela possibile per evitare danni alle persone ed alle cose, ed essere, in particolare, evitato il rovesciamento a terra di interi blocchi in muratura e qualunque scotimento del terreno per non arrecare danno ai fabbricati vicini.

Gli scavi dovranno essere fatti in modo da impedire rovine e frammenti, e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa.

Gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

Dovranno altresì essere osservate le disposizioni previste dal Regolamento di polizia urbana, nonché delle leggi in vigore.

#### **Art. 96 - Sicurezza delle costruzioni**

Qualora nelle strutture murarie si manifestino lesioni che rivelino un evidente pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario, i conduttori e gli inquilini, dovranno farne immediata denuncia all'Amministrazione Comunale.

### **TITOLO VIII° - ESTERNO DEI FABBRICATI E SUOLO PUBBLICO**

#### **Art. 97 - Insegne, tabelle, mostre e vetrine**

Il collocamento di mensole, bracci, e sostegni in genere, con insegne, tabelle, lampade, scritte luminose od altri mezzi di illuminazione, nonché di qualsiasi altro oggetto sporgente dal prospetto dei fabbricati fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, è subordinato alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sarà concesso soltanto quando non pregiudichi l'estetica e la viabilità.

Le domande di autorizzazione dovranno indicare la loro precisa ubicazione e l'oggetto ed essere corredate da un disegno in scala 1:20.

Le insegne poste sulle fronti dei negozi, ecc., dovranno avere una larghezza non minore di quella delle porte sottostanti.

Sono vietate le iscrizioni sui muri e le tabelle costruite con tela dipinta, salvo quelle a scopo di insegna provvisoria, che potranno essere autorizzate per un periodo massimo di giorni 60. Le insegne di uno stesso edificio dovranno essere in genere omogenee.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo, saranno revocate dal Sindaco, qualora gli interessati non mantengano in stato di buona conservazione l'insegna, la mostra, la vetrina, ecc., ed in ogni altro caso di evidente opportunità.

Dovranno altresì essere osservate le norme previste dal vigente regolamento di polizia urbana.

#### **Art. 98 - Tende aggettanti sul suolo pubblico**

L'apposizione di tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

La domanda di nulla osta dovrà indicare la precisa ubicazione della tenda o delle tende, il loro colore ed essere corredata da un disegno in scala 1:20.

Le tende aggettanti dovranno essere arretrate di almeno 50 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20.

E' vietato assicurare le tende al suolo.

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate dal Sindaco qualora gli interessati non mantengano le tende pulite ed in buono stato, o quando vengano ad ostacolare il pubblico transito ed il diritto di veduta dei vicini ed in altri casi di evidente opportunità.

Dovranno altresì essere osservate le norme previste dal vigente regolamento di polizia urbana.

#### **Art. 99 - Cartelloni ed iscrizioni pubblicitarie**

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà fare domanda al Sindaco.

Tale domanda dovrà essere corredata da un fotomontaggio, nonché da un disegno nel quale risulti l'esatta ubicazione in cui si intende installare il cartellone o l'iscrizione pubblicitaria e da un disegno in scala 1:20, dal quale risulti la dimensione, la forma ed il contenuto della iscrizione stessa.

L'autorizzazione sarà concessa qualora, non ostino particolari ragioni di decoro, estetica ed incolumità pubblica e sempreché non si rechi disturbo al traffico ed al diritto di veduta dei vicini.

I cartelli pubblicitari dovranno avere dimensioni, forma, caratteristiche e colore ben distinti da quelli adottati per le segnalazioni del traffico stradale.

Allo scopo di non creare confusioni con le segnalazioni stradali e non attenuarne, comunque, la efficacia, nessun cartello potrà essere collocato in corrispondenza di curve, svolte, incroci e passaggi a livello.

In ogni caso non dovrà essere ostacolato o ridotto il campo visivo necessario alla libera circolazione.

L'autorizzazione di cui sopra potrà essere revocata dal Sindaco, qualora gli interessati non mantengano l'impianto pubblicitario, in stato di buona conservazione, oppure in ogni altro caso di evidente opportunità.

Dovranno altresì essere osservate le norme delle vigenti leggi e regolamenti.

#### **Art. 100 - Occupazione di suolo pubblico**

Le occupazioni di suolo pubblico o di uso pubblico e dello spazio sopra e sottostante gli attraversamenti dei marciapiedi, dovranno di volta in volta essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, previo pagamento dell'apposita tassa.

La relativa licenza dovrà stabilire il periodo di tempo durante il quale è permessa l'occupazione, nonché le norme e cautele da osservarsi da parte dell'interessato, affinché non siano arrecati danni alle persone, al traffico, all'igiene ed al decoro cittadino, ed in particolare l'adeguamento della pavimentazione al traffico carrabile.

Dovranno altresì essere osservate le disposizioni contenute nel vigente regolamento di polizia urbana.

#### **Art. 101 - Manomissione del suolo pubblico**

Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo pubblico, o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale e prestare un congruo deposito cauzionale, richiesto dalla stessa.

I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e dei manufatti alterati dal concessionario di tale autorizzazione, dovranno essere eseguiti a cura e spese dell'interessato.

#### **Art. 102 - Chioschi ed edicole**

Le costruzioni e collocamento dei chioschi ed edicole di qualsiasi genere e forma su suolo pubblico e di uso pubblico, potrà essere autorizzata, sentita la Commissione Edilizia, e solo a titolo di concessione precaria e purché tali opere offrano aspetto decoroso, siano intonate all'ambiente e non offrano intralcio alla viabilità.

#### **Art. 103 - Sanzioni penali**

Le violazioni alle disposizioni del presente regolamento che rientrino nella fattispecie delle ipotesi contemplate dall'art. 41 della legge 17.8.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967 n. 765, saranno punite a mente di detto articolo e sue successive modificazioni.

I fatti contrari alle disposizioni del presente regolamento, e l'inosservanza di obblighi stabiliti dalle disposizioni del regolamento stesso, che non rientrino nell'ipotesi di cui al 1° comma del presente articolo e che non costituiscano reato per effetto di altra disposizione di legge o regolamento, saranno punite con le sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. della legge comunale e provinciale, approvato con R.D. 3 marzo 1934 n. 383 e sue successive modificazioni, con la procedura stabilita dagli artt. 107 e seguenti del T.U. predetto ed alla legge 3.5.1967, n. 317.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo non impediscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri regolamenti comunali e dal T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e sue successive modificazioni, e di altre Leggi e Regolamenti dello Stato, né l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazione, la sospensione di lavori, la demolizione o la riforma di opere abusivamente eseguite e simili, previste dal presente Regolamento, o da disposizioni di legge, regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.

In caso di inadempienza alle ordinanze emesse dal Sindaco, il Comune potrà procedere d'ufficio ed a spese dell'inadempiente, all'attuazione delle norme del presente Regolamento a prescindere dalle sanzioni penali ed amministrative.

\* \* \* \* \*

28 SET. 2001

DEL PROT. N. 173 del 28/09/01

Visti i pareri resi dai Consigli delle  
Circoscrizioni (allegati parte non integrante del  
presente provvedimento All. N. B);

reso atto che i Consigli delle Circoscrizioni  
n. 1, 2, 3, 4 e n. 5 hanno espresso parere FAVOREVOLE;

Visto l'Art. 5 della L.R. n. 5/95;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Visto il Regolamento Urbanistico adottato dal  
Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del  
24.3.1998 e approvato con deliberazione C.C. n. 13  
del 25.1.1999;

Vista la L.R. n. 52/99 ed in particolare l'Art. 4,  
2° comma, lett. D) p.1;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del  
d.Lsg. n. 267/2000 allegati al presente atto per  
formarne parte integrante (All. N. 1);

Ritenuto, pertanto, di dover procedere alla  
modifica della definizione di ristrutturazione  
contenuta nel vigente Regolamento edilizio (art. 22  
lett. E) e di introdurre una specifica norma  
transitoria che consenta di ritenere applicabile la  
nuova definizione dell'art. 22 lett. E) a tutti i  
procedimenti non ancora definiti;

#### DELIBERA

- 1) di sostituire l'art. 22 lett. E) del Regolamento Edilizio vigente come  
di seguito indicato:

#### ART. 22

#### "E - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a  
trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di  
opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte  
diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la  
sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione,  
la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, fino allo  
svuotamento dell'involucro edilizio, anche quando questo comporti la  
creazione di nuova SLP (senza modifica dell'involucro medesimo).



E' consentita la modifica della conformazione della copertura fino ad un massimo della pendenza del 30% senza aumento dell'altezza massima dell'edificio; è peraltro consentito il mantenimento di pendenze maggiori, ove preesistenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:

- a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali, con lo stesso ingombro planivolumetrico e sulla stessa area di sedime, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni, anche in deroga agli indici di utilizzazione territoriale, per realizzare servizi igienici, volumi tecnici e opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi. Si intendono per parcheggi pertinenziali quelli realizzati nella misura di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale con dimensione minima di mt. 2,50 X 5.
- d) Il rialzamento, fino ad un massimo di mt. 1, del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, solo nelle aree normative nelle quali il regolamento urbanistico consente l'intervento di ristrutturazione "D2";
- e) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità.

Le definizioni di cui al presente comma si applicano a tutte le fattispecie nelle quali gli strumenti urbanistici richiamano le categorie di ristrutturazione D1, D2 e D3".

- 2) di consentire l'applicazione della nuova definizione dell'art. 22 (lett. E) alle istanze di Attestazione di Conformità ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 52/99 (Denuncia Inizio Attività) presentare successivamente alla data di esecutività del presente atto, nonché ai procedimenti per i quali alla stessa data non sia ancora stata emanata concessione o autorizzazione edilizia e inoltre, ai procedimenti per i quali non siano stati ancora emessi i provvedimenti sanzionatori per la repressione degli abusi edilizi.