

COMUNE DI

SAMARATE

(provincia di Varese)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamento 2020

Adottato dal Consiglio Comunale con delib. N.50 del 10.031997

Approvato dal Consiglio Comunale con delib. N.145 del 21.111997

Integrato dal Consiglio Comunale con delib. N.132 del 18.091998

Approvato dalla Giunta Regionale con delib. N.41203 del 29.01.1999

INDICE

INDICE	i
I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 2. DEROGHE DALLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO	1
II - ATTI AUTORIZZATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	2
ART. 3. PROCEDURE	2
ART. 4. TITOLI ABILITATIVI O PROCEDURE PREVISTE A NORMA DI LEGGE.....	2
ART. 5. PARERE PREVENTIVO	3
ART. 6. MANUFATTI TEMPORANEI	3
ART. 7. INTERVENTI URGENTI.....	5
ART. 8. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	5
ART. 9. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI OGNI RICHIESTA AUTORIZZATIVA DI ATTIVITÀ EDILIZIA A NORMA DI LEGGE.....	6
III - COMMISSIONE EDILIZIA	7
ART. 10. FORMAZIONE, ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.	7
IV - ESECUZIONE DELLE OPERE	11
ART. 11. RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO - PERIMETRO DELL' AREA DI PERTINENZA.	11
ART. 12. DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE.....	11
ART. 13. TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO.....	12
ART. 14. NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI	13
ART. 15. SISTEMAZIONE DEI PARCHEGGI	13
V - USO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	14
ART. 16. MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI.....	14
VI - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI E LE AREE FABBRICABILI	15
ART. 17. ALTEZZE DEGLI EDIFICI E DISTANZA TRA I FABBRICATI	15
ART. 18. FABBRICATI IN ARRETRAMENTO	15
ART. 19. AGGETTI E SPORGENZE SU SUOLO D'USO PUBBLICO.....	15
ART. 20. SERRAMENTI DI PORTE E VETRINE VERSO STRADA O SUOLO DI PUBBLICO ACCESSO	16
ART. 21. CUNICOLI E FINESTRE DI SOTTERRANEI	16
ART. 22. PORTICATI PROSPETTANTI SU SPAZI PUBBLICI.....	17
ART. 23. PROSPETTI DEGLI EDIFICI	17
ART. 24. RECINZIONI	18
ART. 25. PASSI CARRABILI.....	19
ART. 26. STRADE PRIVATE.....	19
ART. 27. RAMPE	20
ART. 28. SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI	20
ART. 29. ABACO CENTRI STORICI.....	20
APPENDICE I	21
APPENDICE II	22

I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

- 1.1. Fanno parte integrante del Regolamento Edilizio sia il Regolamento locale d'igiene tipo regionale che il Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.
- 1.2. Le disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e relative Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sulle norme, eventualmente discordanti, del presente Regolamento.
- 1.3. Il presente regolamento edilizio ha valore in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle aree I.C. come definite dal P.T.C. del Parco del Ticino.

ART. 2. DEROGHE DALLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Si faccia riferimento alle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

II - ATTI AUTORIZZATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ART. 3. PROCEDURE

- 3.1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici nel territorio comunale sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia.

ART. 4. TITOLI ABILITATIVI O PROCEDURE PREVISTE A NORMA DI LEGGE

Si rimanda in merito alle specifiche disposizioni legislative regionali e nazionali vigenti in materia, nonché alle indicazioni contenute all'interno dello “**Sportello Telematico Unificato**” comunale dedicato alla presentazione delle istanze www.sportellotelematicosamarate.va.it

ART. 5. PARERE PREVENTIVO

- 5.1. Coloro i quali intendono dare corso ad interventi soggetti a procedura autorizzativa a norma di legge, in assenza di preventivo piano attuativo approvato, possono presentare al Sindaco una richiesta di parere preventivo opportunamente motivata in quanto relativa ad intervento edilizio caratterizzato da:
- notevole entità in termini di spazio e volume,
 - destinazione d'uso di rilevante utilità pubblica,
 - ubicazione significativa nel contesto urbano,
 - complessità delle componenti ecologico-ambientali,
 - progettazione di particolare impegno statico, architettonico od economico.
- 5.2. Il progetto allegato a tale richiesta deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie, specificati attraverso una relazione tecnica ed una documentazione grafica. La relazione tecnica deve indicare, tra l'altro, le caratteristiche tipologiche delle costruzioni, le destinazioni d'uso, il tipo di intervento classificato ai sensi della normativa vigente, le opere di urbanizzazione, dettagliate soluzioni relative agli accessi ed agli allacciamenti alle reti di servizio, eventuali aspetti idrogeologici, di rimissione in pristino e riqualificazione dell'area e dei terreni scoperti.
- 5.3. Nel caso di insediamenti produttivi dovrà essere inoltre descritta l'attività che si intende insediare con particolare riguardo alle componenti ecologico-ambientali anche in riferimento alle norme di legge vigenti.
- 5.4. Il Funzionario responsabile sentiti i pareri delle Commissioni competenti, comunica all'interessato il parere richiesto, espresso nei limiti della propria autonomia e competenza.
- 5.5. Tale comunicazione non costituisce assenso per l'esecuzione di alcuna opera nemmeno preparatoria.
- 5.6. Tutta la pratica diviene parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva procedura autorizzativa a norma di legge.

ART. 6. MANUFATTI TEMPORANEI

- 6.1. Sono soggetti ad autorizzazione amministrativa gli interventi volti ad insediare manufatti temporanei necessari per far fronte ad esigenze transitorie di attività produttive. Tali esigenze dovranno essere opportunamente dimostrate e motivate: in particolare dovranno essere legate unicamente alla necessità di trasferire o ampliare momentaneamente l'attività dell'impresa esistente al momento della domanda.

- 6.2. Tali manufatti sono destinati ad essere integralmente rimossi, comprese le strutture di fondazione, con ripristino della situazione preesistente dell'area, a cura e spese del concessionario, entro un periodo da definirsi nei singoli casi, e comunque non superiore ad anni due. Devono essere realizzati con materiali leggeri, avere le dimensioni minime necessarie e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità; in particolare la struttura non dovrà essere in c.a. e in muratura.
- 6.3. L'intervento non è soggetto al rispetto dei limiti urbanistici di zona, nel rispetto del Codice Civile.
- 6.4. La domanda di autorizzazione amministrativa per manufatti provvisori dovrà essere corredata dagli elaborati che risultino necessari al fine di fornire una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usarsi e dall'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale. Dovrà inoltre essere allegata una apposita certificazione, redatta da tecnico abilitato, attestante il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti.
- 6.5. Il rilascio della autorizzazione amministrativa è altresì subordinato alla consegna al Comune da parte del richiedente:
- di una impegnativa sottoscritta, con la quale il richiedente assuma l'obbligo di procedere, entro una data specificamente individuata e ricadente nel limite sopra indicato, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale di ufficio in caso di eventuale inadempienza;
 - di una fidejussione a prima vista bancaria o di istituto assicurativo per un importo pari al presumibile costo di costruzione dell'opera in base al computo metrico.
- Tale fidejussione dovrà avere valore per tre anni e non potrà essere svincolata senza assenso comunale.
- Ogni costo inerente le demolizioni dovrà essere a carico del richiedente e in caso di inadempienza dovrà procedersi d'ufficio con rivalsa sulla fidejussione prestata e, in caso la stessa non fosse sufficiente a coprire le spese, la rivalsa sarà anche nei confronti della proprietà.
- 6.6. L'autorizzazione amministrativa di cui al presente articolo può essere rilasciata soltanto al proprietario dell'area od a chi abbia diverso adeguato titolo per utilizzare l'area stessa e non sostituisce a nessun effetto la diversa concessione per occupazione di spazi ed aree pubbliche
- 6.7. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nel caso di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti da porre su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale: per tali finalità non è necessaria alcun tipo di autorizzazione edilizia. Le aree su cui viene esercitato il commercio a posto fisso sono individuate con le

modalità previste dalla legislazione e dai regolamenti sovracomunali vigenti.

ART. 7. INTERVENTI URGENTI

- 7.1. Gli interventi con caratteristiche di emergenza consistenti in opere di contenimento del rischio, cioè che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza il preventivo atto autorizzativo di cui all'art. 4 del presente R.E., previa certificazione redatta da tecnico abilitato individuato dalla committenza e sotto le responsabilità personali del committente e del tecnico certificante anche per quanto riguarda l'effettiva improcastinabilità dell'intervento ai fini della sicurezza e della pubblica incolumità. (Cfr. art. 15 del presente R.E.).
- 7.2. Il proprietario o avente titolo, in caso di intervento urgente, è tenuto a dare al Sindaco, contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi a tali opere, apposita segnalazione allegando una descrizione dell'intervento d'urgenza, ed a presentare, entro i successivi 10 giorni, regolare domanda di concessione o atto autorizzativo di cui all'art. 4 del presente R.E., corredate dalla relativa documentazione prescritta.
- 7.3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o avente titolo ed ai quali subentra a tutti gli effetti connessi ai precedenti commi, dovrà darne immediata comunicazione all'uno o all'altro per metterlo in grado di adempiere al comma precedente. Copia di tale comunicazione dovrà contemporaneamente essere trasmessa al Sindaco.

ART. 8. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- 8.1 Si rimanda in merito alle specifiche disposizioni legislative regionali e nazionali vigenti in materia.

**ART. 9. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI OGNI RICHIESTA
AUTORIZZATIVA DI ATTIVITÀ EDILIZIA A NORMA DI LEGGE**

9.1 La documentazione a corredo delle istanze autorizzative edilizie, ovvero di altro titolo abilitativo equivalente ritenuto idoneo sulla base delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovrà fornire adeguata ed esaustiva rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi, nonché della conseguente trasformazione in esito al progetto edilizio/urbanistico proposto.

In particolare dovrà essere allegata la pertinente documentazione grafico-descrittiva utile a illustrare e comprovare:

- il rispetto dei parametri e dei vincoli urbanistico-edilizi;
- il rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- il rispetto delle specifiche norme tecniche di settore.

Si rimanda in merito alle specifiche indicazioni contenute all'interno dello **“Sportello Telematico Unificato”** comunale dedicato alla presentazione delle istanze www.sportellotelematicosamarate.va.it

III - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 10. FORMAZIONE, ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

10.1 La Commissione Edilizia è composta da n. 5 soggetti scelti tra le seguenti figure professionali:

- a) almeno un rappresentante dei Geometri;
- b) almeno un rappresentante degli Ingegneri;
- c) almeno un rappresentante degli Architetti;

I candidati dovranno essere scelti dal Coordinatore dell'Area competente, sentita la Giunta, tra una terna di membri individuati dalle varie categorie professionali o comunque autocandidati aventi approfondita conoscenza del "contesto territoriale" di riferimento.

In particolare, almeno uno dei tecnici di cui sopra dovrà essere altresì esperto in tematiche attinenti al "**territorio comunale**".

Uno dei tecnici di cui sopra sarà selezionato anche in relazione alla documentata professionalità nell'ambito delle materie attinenti al "**superamento delle barriere architettoniche**".

I suddetti candidati dovranno comprovare, attraverso il curriculum, la propria conoscenza delle problematiche territoriali nonché di quelle attinenti alla materia specifica di competenza.

Fanno inoltre parte della Commissione Edilizia il Tecnico istruttore, con funzione di relatore, ed eventualmente, in relazione alla specifica circostanza da esaminare, anche il Responsabile del Procedimento e/o il Coordinatore d'Area.

Il Presidente e il Vice Presidente sono eletti tra i componenti stessi della Commissione e nominati nel corso della prima seduta di insediamento.

10.2.1 Commissari eletti restano in carica per 5 (cinque) anni dalla data dell'avvenuta pubblicazione della determinazione di nomina, e comunque in concomitanza con il mandato dell'Amministrazione Comunale, e non possono essere immediatamente rieletti, gli altri commissari restano in carica per tutto il tempo in cui essi o i loro delegati ricoprono la qualifica a ragione della quale sono chiamati a far parte della Commissione. La Commissione Edilizia è organo permanente, salvo quanto diversamente stabilito dagli atti istitutivi di competenza dell'Amministrazione Comunale.

10.3. I componenti che senza giustificato motivo rimangono assenti per tre sedute consecutive, devono essere dichiarati decaduti con apposito provvedimento del Coordinatore dell'Area competente, previa comunicazione alla Giunta Comunale.

10.4. La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritiene opportuno, in relazione alla peculiarità delle argomentazioni e delle istanze da sottoporre all'ordine del giorno.

La seduta ordinaria è **convocata** (a mezzo di posta elettronica), secondo l'ordine del giorno predisposto dall'Ufficio competente.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno 3 (tre) membri elettivi incluso il Presidente o suo sostituto,.

10.5. Nel caso qualche Commissario abbia ingerenza o interesse nei progetti sottoposti a valutazione della Commissione, deve astenersi dal partecipare alla parte di seduta in cui vengono esaminati i progetti medesimi, nonché dal giudizio finale, seppure quest'ultimo non rivesta natura vincolante.

L'astensione dovrà motivatamente risultare dal relativo verbale della seduta. In particolare, vi è interesse specifico quando il componente della Commissione:

- partecipi alla progettazione e/o direzione lavori, anche parziale, dell'intervento;
- quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di titolo abilitativo;
- quando sia proprietario, possessore, usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile;
- quando sia parente od affine entro il terzo grado dei soggetti coinvolti nel procedimento.

10.6. I verbali delle adunanze della Commissione saranno custoditi e raccolti cronologicamente in apposito fascicolo a cura del competente ufficio e dovranno riportare, oltre il motivo dei pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari, qualora questi ne facciano espressa richiesta.

10.7. La Commissione Edilizia per i progetti e per le questioni di interesse architettonico ed urbanistico giudica le qualità architettoniche ed urbanistiche delle opere nonché della corrispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle vigenti disposizioni di legge e ad altri regolamenti attinenti alla fattispecie progettuale in esame.

La Commissione Edilizia ha natura facoltativa e rappresenta l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio, istituito con

lo scopo di apportare un valore aggiunto rispetto all'ordinaria attività istruttoria e procedimentale degli uffici competenti.

Il parere consultivo della Commissione é formulato in rapporto a criteri tecnici, oggettivamente riscontrabili, ovvero di correlazione con gli elementi significativi dell'ambito urbano circostante, nonché sulla base di eventuali prescrizioni architettoniche, tipologiche e formali esplicitamente stabilite dalle specifiche norme degli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti.

I pareri espressi dalla Commissione non sono vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti abilitativi (o altri atti amministrativi equivalenti) da parte dell'Amministrazione Comunale.

I pareri sono validamente espressi con il voto di **almeno 3 (tre) membri elettivi**.

In particolare la Commissione esprime il proprio parere consultivo non vincolante, sulle seguenti tipologie di interventi:

- a) pareri preventivi;
- b) ristrutturazioni edilizie;
- c) ampliamenti sostanziali (comportanti incremento superiore al 50% della Slp esistente);
- d) piani attuativi di iniziativa privata (che non siano già stati esaminati dalla Commissione locale per il Paesaggio);
- e) opere private di interesse pubblico;
- f) interventi che, comunque, per loro particolare natura possono complessivamente determinare una rilevante trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

La Commissione esprime le proprie valutazioni e formula il proprio parere consultivo, unicamente sugli aspetti non incidenti nella sfera di competenza della locale Commissione per il Paesaggio, ovvero al di fuori dei compiti a quest'ultima attribuiti e sub-delegati dalla Regione per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche, ai sensi dell'art. 81, comma 3, lettera a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 146, comma 6, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

La Commissione, nell'esame dei progetti, procede secondo l'ordine cronologico così come risultante dall'ordine del giorno della seduta e si esprime comunque entro un termine ragionevole che consenta comunque agli Uffici il rispetto dei prescritti termini di legge per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi o l'efficacia dei relativi titoli abilitativi, in ragione del principio di efficienza, efficacia, snellimento e buon andamento dell'azione amministrativa.

10.8. Da parte degli Uffici competenti, compiuta l'istruttoria, e facoltativamente da parte del soggetto richiedente, può essere richiesto il parere della Commissione Edilizia anche sui progetti relativi ad interventi definiti come

di particolare complessità o al fine di interpretare e chiarire l'applicazione di specifiche disposizioni normative urbanistico-edilizie attinenti alla fattispecie progettuale in esame.

In presenza di parere della Commissione Edilizia, il provvedimento finale di competenza del Coordinatore d'Area, qualora dovuto in relazione al titolo abilitativo presentato, può essere comunque validamente rilasciato anche discostandosi dall'esito del parere consultivo espresso dalla Commissione medesima, purché opportunamente motivato.

10.9. La partecipazione alla Commissione Edilizia Comunale è a titolo gratuito.

IV - ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 11. RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO - PERIMETRO DELL'AREA DI PERTINENZA.

- 11.1. Prima dell'avvio dell'intervento progettuale e comunque prima di iniziare i lavori di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e recinzione il Committente, qualora necessario, è tenuto a richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici o di uso pubblico e l'area di pertinenza del fabbricato da costruire, ricostruire o recintare. In fase di esecuzione dei lavori il concessionario deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati e consegnati dagli incaricati del Comune, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda relativa.
- 11.2. Le operazioni di cui al comma precedente vengono eseguite dagli incaricati comunali che provvedono alla ricognizione, eventualmente avvalendosi di personale ausiliario messo a disposizione dal Committente. Di dette operazioni e dell'avvenuta consegna viene redatto apposito verbale che viene sottoscritto dalle parti interessate.
- 11.3. Il Committente, prima dell'inizio dei lavori, deve consegnare una dichiarazione tecnica, sottoscritta anche dal progettista, che certifichi che il progetto continua a rispettare i contenuti delle norme tecniche di attuazione (ed in particolare l'indice di volumetria) anche dopo l'eventuale variazione di dimensioni dell'area di pertinenza verificatasi in conseguenza della definizione dei punti fissi. In caso contrario tale dichiarazione dovrà contenere l'impegno a rinviare l'inizio dei lavori ed a modificare il progetto, da sottoporre a nuova procedura di approvazione.

ART. 12. DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE.

- 12.1. Nei cantieri deve essere affissa in vista del pubblico una tabella, chiaramente leggibile e di idonee dimensioni (si consiglia cm 50 x 70), nella quale devono essere indicati gli estremi dell'autorizzazione ed il tipo di intervento, il proprietario (Committente), l'impresa assuntrice dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori ed il responsabile del cantiere.
- 12.2. Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali gli elaborati tecnici del progetto in corso, muniti del visto originale di approvazione o fotocopia dei medesimi.
- 12.3. La recinzione, per il cantiere, delle aree o dell'edificio interessati dai lavori si intende assentita con la concessione.

Le attrezzature, gli impianti e le recinzioni di cantiere devono essere rimossi non appena ultimati i lavori.

In caso di interruzione prolungata o di abbandono dei lavori, dovranno essere adottati tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la pubblica incolumità. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio a termini di legge.

12.4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche.

12.5. Nel caso di recinzioni di cantiere prospicienti sedi stradali, qualora non esista marciapiede o questo risulti occupato dal cantiere, occorrerà delimitare e proteggere un corridoio di transito pedonale della larghezza di almeno 1 m, opportunamente segnalato a norma di legge.

In casi eccezionali, eventuali deroghe potranno essere concesse dopo opportuna valutazione verbalizzata ed a seguito della presentazione di misure di sicurezza sostitutive.

ART. 13. TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

13.1. Nel caso di opere per la cui esecuzione occorra impegnare il suolo pubblico con ponteggi e similari o manometterne il sottosuolo, dovranno essere presi preventivi accordi scritti con l'Ufficio Tecnico Comunale onde evitare ogni possibile danno a manufatti appartenenti a pubblici servizi. In seguito dovranno essere usate tutte le cautele del caso dando contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che esercitano tali servizi, affinché prendano gli opportuni provvedimenti.

13.2. Al termine dei lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche comunque interessate dalla recinzione, devono essere eseguite a cura e spese del Committente in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. Dette opere vengono consegnate all'Amministrazione Comunale in contraddittorio con redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Committente.

ART. 14. NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

- 14.1. Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico (od i numeri civici nei casi prescritti) da apporsi a spese del proprietario del fabbricato stesso. La eventuale variazione alla numerazione civica, previa notifica all'interessato, sarà attuata a spese dello stesso. Il numero civico viene collocato a fianco della porta di ingresso e/o della recinzione, preferibilmente a destra di chi guarda e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- 14.2. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione nella numerazione, il proprietario restituisce al Comune gli indicatori assegnati nel termine di quindici giorni.
- 14.3. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della Proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

ART. 15. SISTEMAZIONE DEI PARCHEGGI

- 15.1. I parcheggi esterni privati dovranno essere sistemati e pavimentati a cura e spese del concessionario.

V - USO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 16. MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

16.1. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere gli edifici ed i manufatti in genere in condizioni di perfetta manutenzione, sicurezza, abitabilità o di agibilità e decoro. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere ai necessari interventi di manutenzione e ripristino, nei termini eventualmente fissati dal Sindaco, il quale può comunque procedere alla dichiarazione di inidoneità dei locali ed ordinarne lo sgombero.

In caso di inadempienza del proprietario il Sindaco può disporre l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, in danno del proprietario, a tutela della sicurezza e dell'igiene pubbliche nonché del decoro dell'ambiente urbano.

VI - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI E LE AREE FABBRICABILI

ART. 17. ALTEZZE DEGLI EDIFICI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

17.1. I limiti massimi di altezza dei fabbricati e minimi di distanza tra i fabbricati sono fissati nelle norme attuative degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 18. FABBRICATI IN ARRETRAMENTO

18.1. Fabbricati in arretramento alle linee stradali potranno essere autorizzati purché:

- le fronti della via interessata non richiedano un carattere di continuità;
- i prospetti siano paralleli alla strada a meno che non siano da essa sufficientemente discosti o che rientrino in un piano urbanistico della zona;
- vengano adottati gli opportuni accorgimenti perché non rimangano scoperti muri nudi di frontespizio e ciò sia per il fabbricato in esame che per quelli ad esso adiacenti, salvo che tali frontespizi vengano risolti in modo esteticamente valido;
- venga provveduto ad una idonea sistemazione dell'area antistante al fabbricato e ciò sia dal punto di vista estetico che urbanistico;
- gli eventuali arretramenti, in planimetria, degli edifici prospicienti la strada, devono essere costanti per tutta la lunghezza della strada; sono ammessi contenuti arretramenti, rispetto alla linea principale di facciata del singolo edificio, a fini stilistici e compositivi.

18.2. Anche nel caso di fabbricati in arretramento, la loro altezza non potrà superare quella consentita dalla larghezza della via o spazio pubblico verso i quali si prospettano le costruzioni in arretramento.

ART. 19. AGGETTI E SPORGENZE SU SUOLO D'USO PUBBLICO

19.1. Gli aggetti di qualsiasi tipo, comprese le gronde, su suolo pubblico, d'uso pubblico e strade potranno avere le seguenti dimensioni:

- oltre i m 2,00 d'altezza sul suolo sono sempre ammessi aggetti fino a cm 10;
- oltre i m 4,00 d'altezza sul suolo ed in presenza di marciapiede sono ammessi aggetti fino alla larghezza del marciapiede e comunque con un limite di sporgenza di m 1,50;
- oltre i m 5,00 d'altezza dal suolo ed anche in assenza di marciapiede sono ammessi aggetti fino a m 1,50

19.2. Non è comunque ammessa la formazione di pensiline sporgenti su suolo pubblico.

19.3. Il rifacimento, alle stesse quote o sporgenze, dei balconi o loggiati esistenti ed autorizzati è consentito in ogni caso, ed è inoltre possibile in deroga all'articolo 18.1 solo in presenza di marciapiede.

ART. 20. SERRAMENTI DI PORTE E VETRINE VERSO STRADA O SUOLO DI PUBBLICO ACCESSO

20.1. Tutte le aperture e vetrine di botteghe, di locali di uso pubblico ed elementi divisorii verso strada o suolo di pubblico accesso (porticati) devono essere munite di serramenti che aprendosi non ingombrino lo spazio pubblico.

ART. 21. CUNICOLI E FINESTRE DI SOTTERRANEI

21.1. Sotto i marciapiedi delle vie potranno essere costruiti su iniziativa ed a carico del privato proponente, cunicoli per ventilazione, fognatura ed illuminazione dei cantinati; essi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- solette e griglie atte a sostenere un sovraccarico minimo di 1.000 Kg/mq;
- il muro del terrapieno proporzionato alla spinta della terra ed ai sovraccarichi del traffico e loro vibrazioni;
- massima larghezza non superiore a quella del marciapiede dedotto lo spessore del cordone;
- larghezza minima, sempreché quella del marciapiede lo consenta, m 1,00;
- altezza minima m 1,50;
- fondo in cemento liscio con sottofondo in calcestruzzo dello spessore di almeno cm 10 con opportuna pendenza, scoli e pozzetti perdenti onde evitare qualunque ristagno;
- deve essere garantita accessibilità nel rispetto delle norme di sicurezza.

21.2. Il proprietario dello stabile avrà l'obbligo di provvedere alla conservazione, manutenzione e pulizia dei cunicoli.

21.3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di utilizzare i suddetti manufatti.

21.4. L'Autorizzazione è rilasciata ai sensi delle vigenti norme di legge.

ART. 22. PORTICATI PROSPETTANTI SU SPAZI PUBBLICI.

22.1. Qualora le norme di zona consentano la formazione di porticati ad uso pubblico ed a confine con spazi pubblici, essi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- ingombro in larghezza non inferiore a m 2,00;
- finiture e decorazioni dovranno essere specificate ed illustrate nelle tavole di progetto;
- il progetto è soggetto al parere della Commissione Urbanistica.

ART. 23. PROSPETTI DEGLI EDIFICI

23.1. Tutte le fronti degli edifici dovranno essere risolte architettonicamente e con decoro, armonizzandosi all'ambiente in cui sorgono e su cui prospettano e dovranno essere finite con l'impiego di idonei materiali.

23.2. Per tutti gli elementi architettonici e le recinzioni che si affaccino o siano visibili da aree pubbliche, si richiede una progettazione che tenda a perseguire l'uniformità del fronte strada e delle aree edificate con particolare attenzione ai seguenti elementi:

- colori e materiali dei manti di copertura dei tetti;
- forme, colori e materiali delle recinzioni;
- forme e colori delle pareti cieche;
- forme, colori e materiali delle facciate e dei serramenti.

23.3. Le fronti di tutti i muri dovranno essere costantemente tenute pulite e conservate in buono stato.

Allo stesso obbligo sono soggetti i serramenti di qualunque genere delle case o negozi, finestre, persiane, serrande, gelosie vetrate, cancellate, inferiate, ringhiere, parapetti di balconi e terrazzi, insegne e relative iscrizioni, ecc..

L'autorità comunale potrà ordinare l'esecuzione entro un congruo termine, dei necessari lavori per il rispetto di quanto sopra e, in caso di inadempienza, verrà provveduto d'ufficio a complete spese del proprietario dell'immobile.

23.4. In ambito di Piano Attuativo il progetto dovrà contenere quanto ai commi precedenti e la Commissione Urbanistica potrà esprimere precise disposizioni in merito agli stessi.

ART. 24. RECINZIONI

24.1. Salvo diverse prescrizioni di zona, previste da strumenti urbanistici, norme o altri regolamenti vigenti, le recinzioni dovranno avere i requisiti di seguito riportati:

Zone agricole.

Le recinzioni dei fondi possono essere realizzate solo con siepe sempreverde.

Nel caso di aree di pertinenza di fabbricati agricoli, anche residenziali, e per i fabbricati che non hanno destinazione agricola è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da rete metallica o steccato in legno eventualmente dotate di uno zoccolo pieno dell'altezza massima di cm 20 dal piano di spiccato.

L'altezza totale di dette recinzioni non potrà superare i m 1,80.

Altre zone.

Le recinzioni, **verso spazi pubblici**, devono avere altezza totale non superiore a m 2,50 ed essere del tipo aperto, considerando tale una recinzione nella quale la parte vuota non sia inferiore a 2/3 per ogni metro lineare di lunghezza della recinzione stessa. Il computo di tale rapporto deve essere eseguito escludendo la parte di recinzione compresa tra il piano di spiccato e l'altezza di cm 50 da detto piano.

Sono esclusi da tale limitazione, ovvero all'obbligo di rispettare il rapporto tra parte piena e parte vuota, le porzioni di recinzione dove sono presenti i **cancelli di accesso carroia e pedonali**.

E' consentita la formazione di zoccolo pieno con altezza massima di cm 50 misurata dal piano di spiccato.

Le recinzioni **verso spazi privati** potranno essere anche di tipo chiuso e avere comunque altezza massima non superiore a m 2,50.

Le recinzioni dovranno conformarsi a quanto prescritto nell'art. 23 comma 2 del presente R.E.; è vietato l'uso di elementi in cls prefabbricato stampato a fantasia ed in acciaio inox lavorato a fantasia.

Le pensiline ed i manufatti eventualmente posti a protezione degli accessi, oltre a conformarsi a quanto riportato al medesimo articolo di cui sopra, non potranno sporgere dal filo della recinzione.

24.2. Può essere consentita la esecuzione di recinzioni diverse da quelle indicate nei precedenti commi solo per documentate, motivate e gravi ragioni di sicurezza e per motivi di interesse pubblico.

24.3. Nelle zone soggette a preventivo P.E., la formazione di recinzioni potrà essere regolamentata dalle norme dei piani stessi o dalle eventuali convenzioni ove specificate.

24.4. Nei "Nuclei Originari" è consentita la formazione di recinzioni sul confine di proprietà con spazi ed aree pubbliche, e zone di diversa destinazione: in questo caso dovrà essere realizzata chiusa con altezza massima di m 2,40.

Le altezze massime della recinzione e dei passi carrai saranno determinate nella Concessione Edilizia, tenendo conto del loro inserimento nel contesto esistente,
La delimitazione degli spazi interni non potrà essere realizzata.

24.5. Per le recinzioni poste in angolo fra due strade pubbliche si prescrive, in ogni caso, la formazione di uno smusso angolare di almeno m 3,00 per lato di strada, o uno smusso curvilineo di almeno m 4,50 di raggio, salvo diverse indicazioni del P.R.G.; le recinzioni in adiacenza a spazi di uso pubblico potranno essere realizzate previo verbale di assegnazione dei punti fissi.

ART. 25. PASSI CARRABILI

25.1. I cancelli dei passi carrai dovranno essere arretrati di m 2,50 dal ciglio della strada, prevedendo uno smusso a 45°, salvo quelli di pertinenza di edifici costruiti prima della data di approvazione del P.R.G. (16/02/1988).

ART. 26. STRADE PRIVATE

26.1. Le strade private si dividono in:

- a) strade private di uso pubblico colleganti almeno due strade pubbliche;
- b) strade private lottizzative non colleganti strade pubbliche;
- c) strade private non rientranti nei casi a) e b).

26.2. Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche impostare una strada privata, aperta al pubblico passaggio, ovvero colleganti almeno due strade pubbliche, dovranno presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addivenire a un regolare atto pubblico, con l'intervento del Comune. Deve risultare a loro carico l'obbligo di pavimentare ed illuminare la strada stessa nel modo che verrà prescritto e comunque con caratteristiche non inferiori a quelle delle strade su cui si immettono e di provvedere alla manutenzione relativa.

26.3. In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di strade private di cui all'articolo 26.2, di larghezza inferiore a m 6,00 e che non siano in conformità ed in correlazione con gli strumenti urbanistici vigenti,
E' inoltre vietata l'apertura di strade private a carattere lottizzativo, in assenza o in contrasto con piani attuativi.

26.4. Le strade di cui all'articolo 26.1 lettera b) e c) sono normate dal Piano Attuativo o dalla Concessione Edilizia.

26.5. Le strade e gli accessi privati regolati del presente articolo non concorrono al computo delle distanze previste per le strade od aree pubbliche, salvo diverse prescrizioni indicate dai P.L. o dal P.Z. per E.E.P.

ART. 27. RAMPE

27.1. Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano libero, possibilmente in leggera contropendenza, di almeno m 5,00 di profondità dal limite stradale. La pendenza delle rampe non deve superare il 20 %.

ART. 28. SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI

28.1. Per gli edifici plurifamiliari, aventi spazi o parti condominiali e con almeno 4 unità immobiliari, dovrà essere previsto un apposito locale destinato ad accogliere rifiuti.

28.2. Sono vietate le canne di caduta

28.3. Nelle aree soggette a P.E. è fatto obbligo di prevedere un'area di dimensioni appropriate da destinare, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, a "isola ecologica".

ART. 29. ABACO CENTRI STORICI

29.1. Costituisce parte integrante del presente R.E. l'Abaco degli elementi costitutivi dell'edificio e dell'arredo urbano, relativo ai centri storici, riportato nell'Appendice I

**ABACO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO
E DELL'ARREDO URBANO**

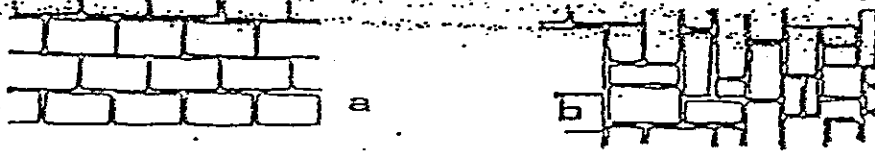
(ART. 29 - Regolamento Edilizio)

A) ELEMENTI DI ARREDO URBANO

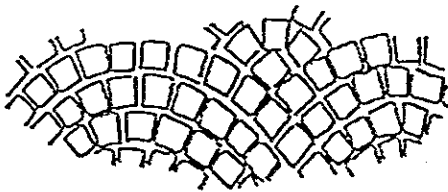
a1) - PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni delle aree scoperte pubbliche e private (salvo diverse prescrizioni nel quadro di progetti di opere pubbliche) debbono fare riferimento ai tipi 3-4-5-6

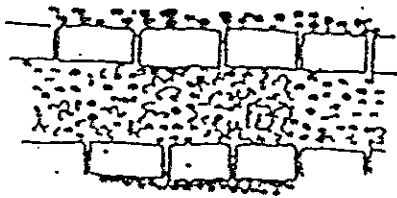
3) in lastre di granito posate modularmente (a) o a mosaico (b) secondo vari schemi



4) in masselli di porfido posati secondo disegni tradizionali



5) a rizzata con carreggiate in lastroni di granito



6) in mattonelle grigie di cemento sp. 6/10 cm traspiranti

a2) - TARGHE STRADALI, INSEGNE.

Le targhe stradali ed i numeri civici devono essere in marmo con i caratteri incisi.

Le insegne dovranno inserirsi organicamente nel disegno di facciata; non sono ammesse:

- le scritte fluorescenti
- le scritte poste a bandiera
- le insegne pubblicitarie standard
- le insegne a cassone illuminate all'interno

a3) - PARACARRI E PARASPIGOLI.

Debbono essere in pietra a base arrotondata, altezza da 70 a 110 cm e Ø 30/40 cm

**a4) - VETRINE E INGRESSI AGLI ESERCIZI COMMERCIALI ED ALLE
AUTORIMESSE.**

Le vetrine e gli ingressi commerciali debbono essere ricavati nell'ambito delle aperture originarie; è ammesso esclusivamente l'uso di telai in legno o ferro N.P. colorati.

La protezione può essere assicurata con serrande a maglia e, preferibilmente, con cristalli di sicurezza.

In caso di rifacimento di vetrine già esistenti si dovrà:

- eliminare qualsiasi tipo di rivestimento o decorazione di facciata che non rientri nei materiali ammessi per gli interventi di recupero;
- usare i materiali elencati al punto precedente;
- ridisegnare le aperture nel rispetto delle assialità e degli allineamenti con le aperture già esistenti ai piani superiori;
- l'apertura massima non potrà superare i m 2,20.

Gli ingressi alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno con 2 o più ante anche pieghevoli.

a5) - SEPARAZIONI.

Le separazioni tra spazi pubblici e privati debbono essere in muratura piena con altezza variabile da m 1,60 a m 2,10 coperti con coppi in cotto a falda semplice o doppia e con finitura esterna del tutto uguale a quelle previste al punto b2);

Le separazioni tra i cortili possono essere come previste al punto precedente, oppure in siepe arborea di altezza m 1,00;

Le separazioni all'interno dello stesso cortile possono essere in siepe arborea di altezza m 1,00.

B) ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO

b1) - ZOCCOLATURA.

Debbono essere in intonaco strollato o in lastroni di beola di forma rettangolare finiti a taglio di sega o bocciardati - dimensioni minime: 0,8 x 0,5 m.

b2) - INTONACI E COLORI.

Le pareti esterne debbono essere rifinite in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o ad intonaco civile;

I colori delle pareti esterne debbono fare riferimento al catalogo allegato; ogni fabbricato, anche se suddiviso in diverse proprietà, dovrà essere trattato coi medesimi colori; devono essere usate solo pitture per esterni; non sono ammessi gli intonaci plastici;

I colori dei serramenti esterni, degli oscuramenti e di tutte le parti in ferro debbono fare riferimento al catalogo allegato

b 3) - serramenti di finestra

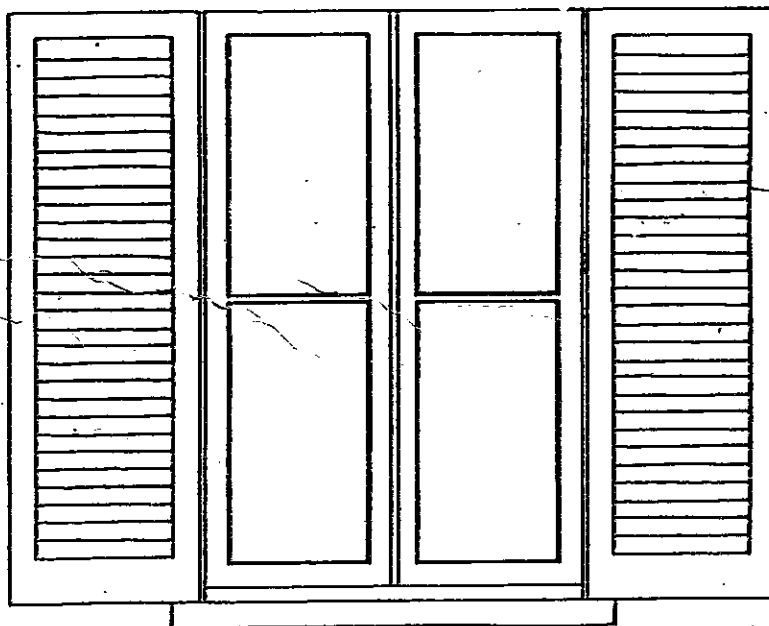
porta

porta-finestra

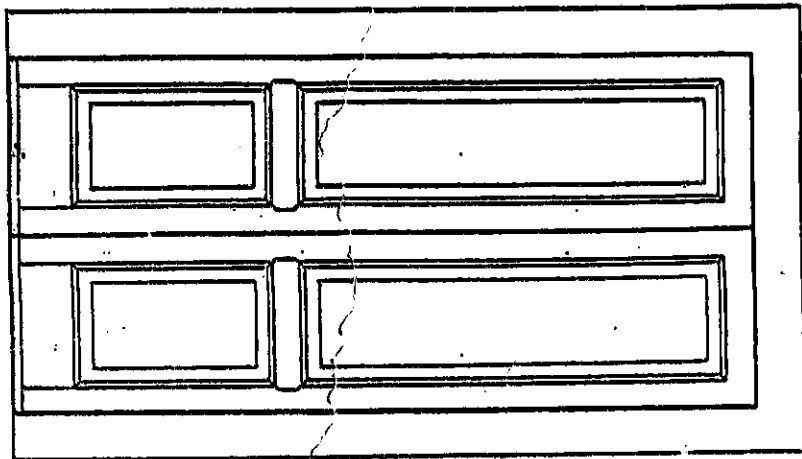
portoni e portoncini d'ingresso

debbono essere in legno con aperture a ventola, trattati con i colori di cui al precedente punto b2) ; non è ammessa la finitura in legno a vista; debbono fare riferimento ai tipi 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 qui di seguito illustrati:

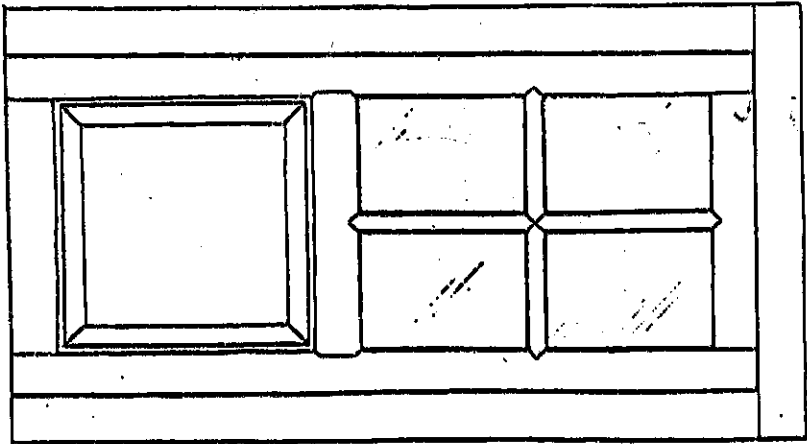
7



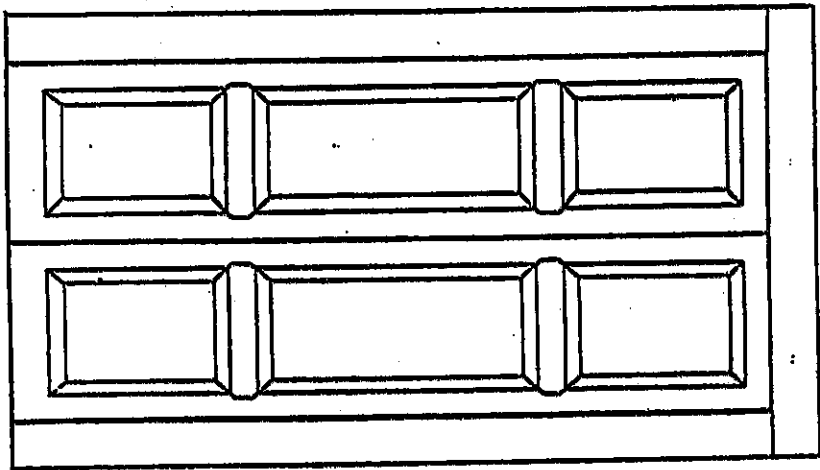
6



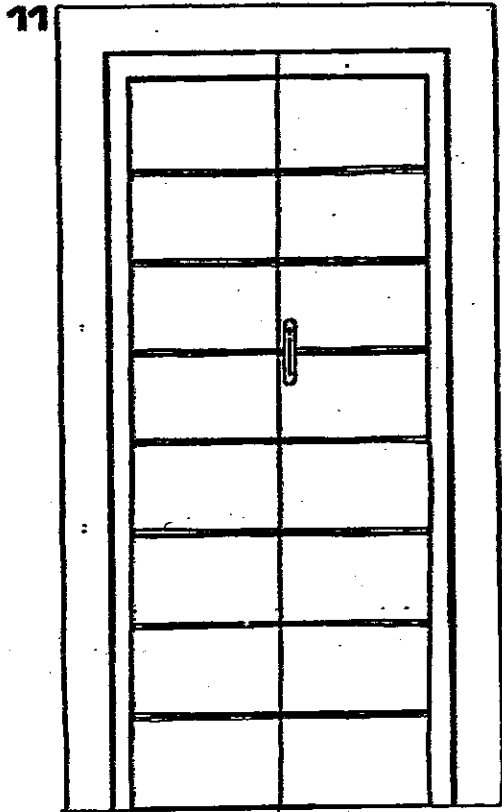
10



8



b 4) Davanzali, spalle, cappelli,
marcapiani

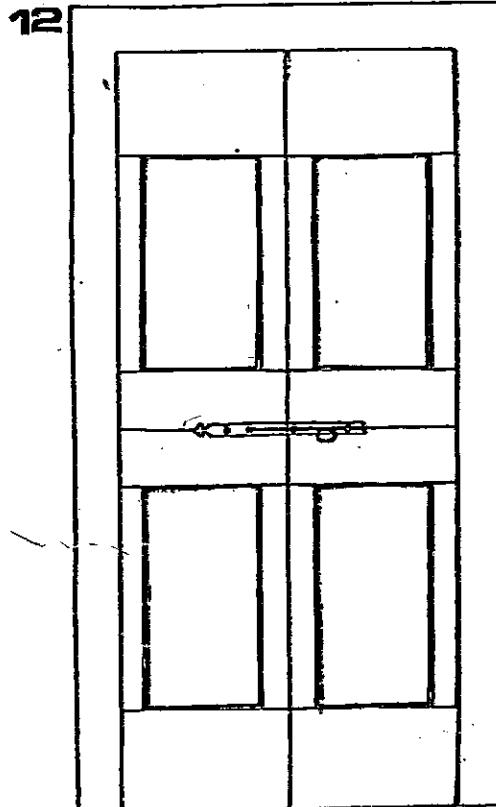


I davanzali debbono essere in pietra o in cemento decorativo forma squadrata, spessore 8/10 cm.; spalle e cappelli debbono essere in pietra oppure in fascia a rilievo in intonaco per i portoncini di ingresso nelle proporzioni indicate ai tipi 8 - 9 - 10 - 11 - 12

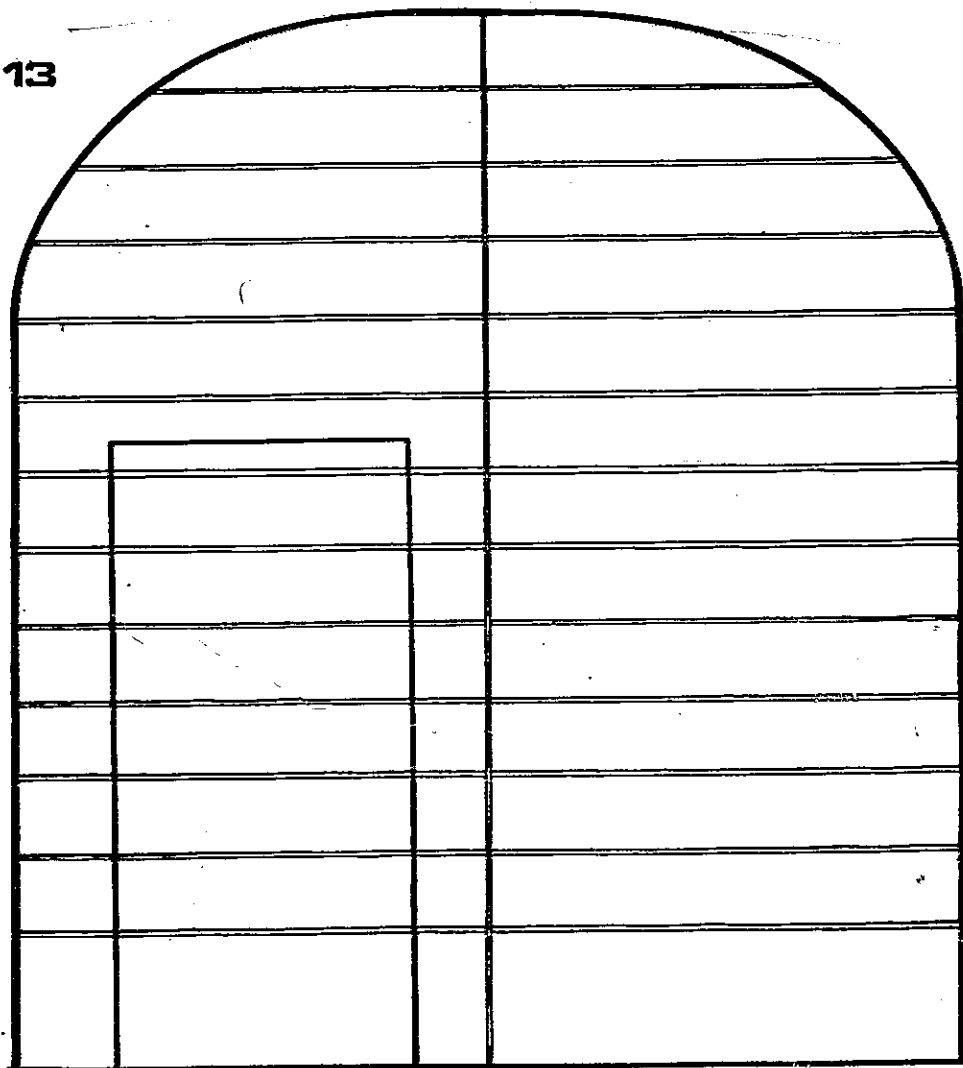
le finestre e i portoni normalmente debbono essere privi di tali elementi;

i marcapiani e le fascie di gronda debbono essere in into-

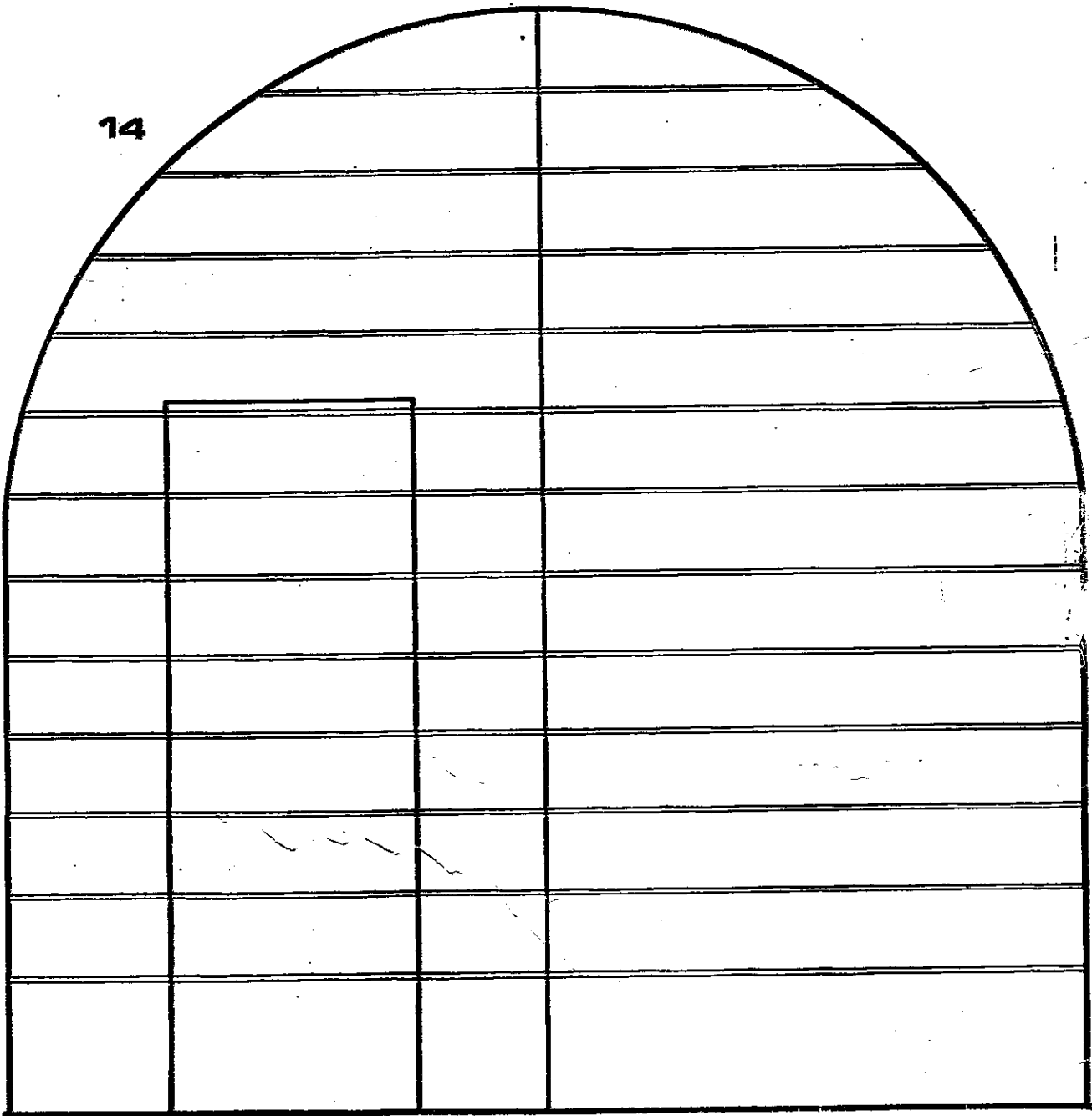
naco a rilievo di altezza massima cm. 40



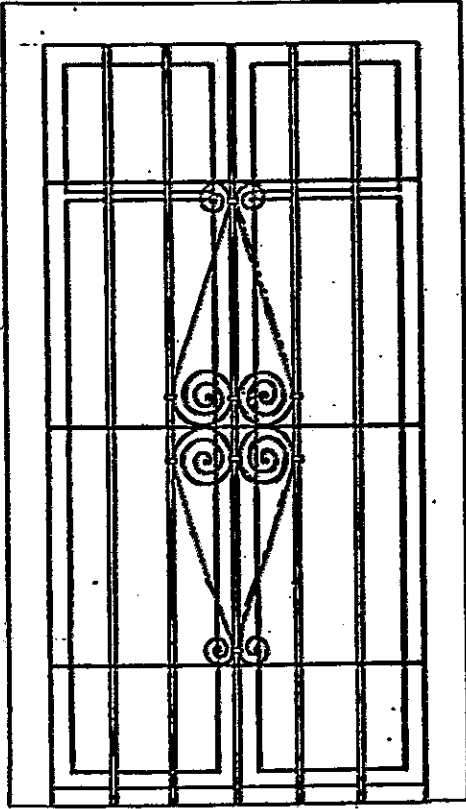
13



14



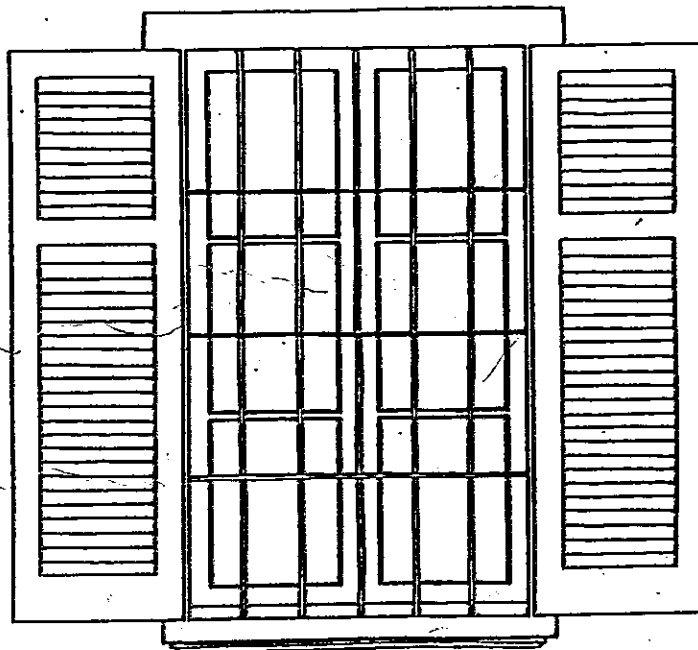
15



b5) - Inferriate e parapetti di aperture -

Le inferriate debbono essere in ferro trattato a colore e fare riferimento ai tipi illustrati 15 - 16 - 19.

16

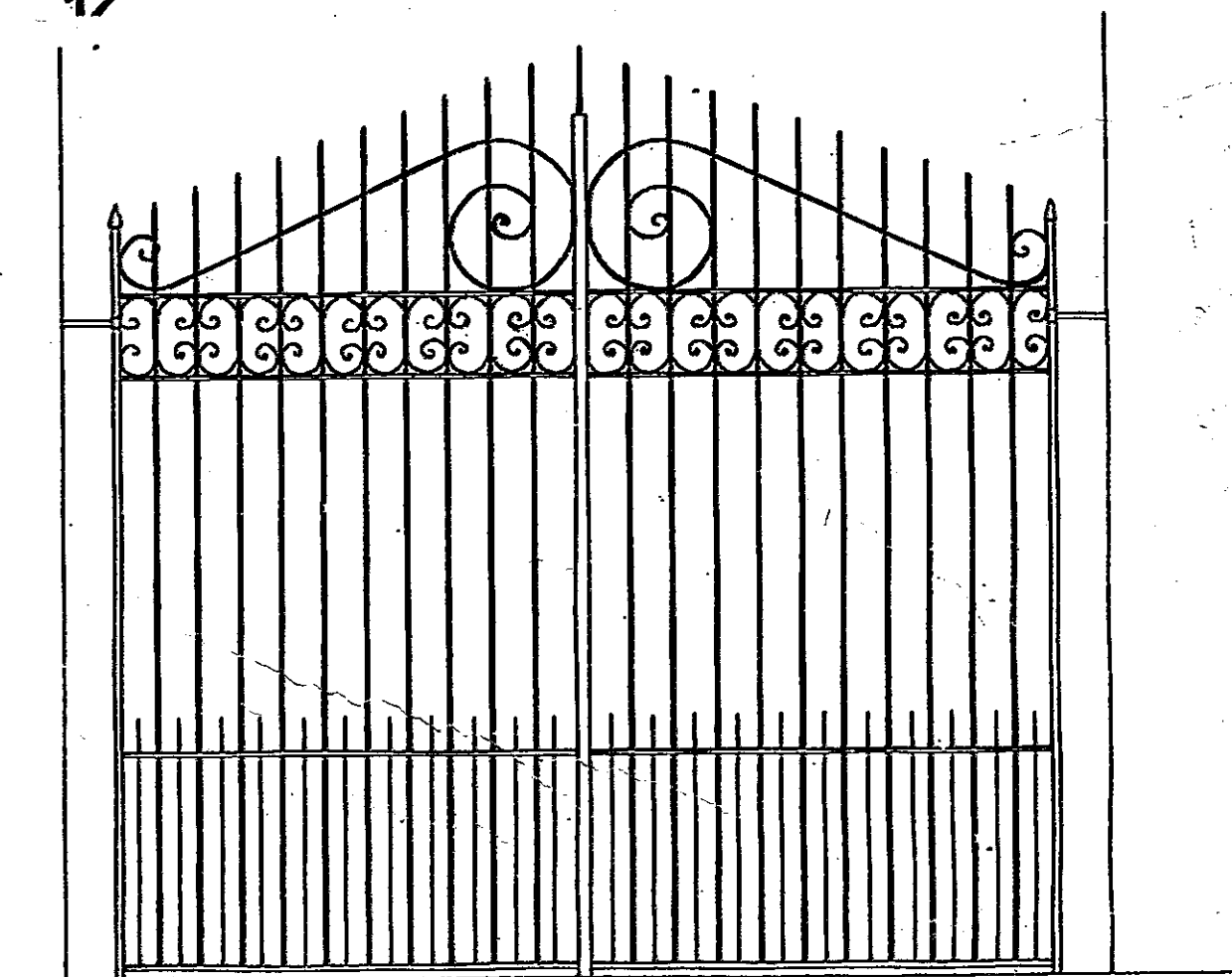


SC 1:20

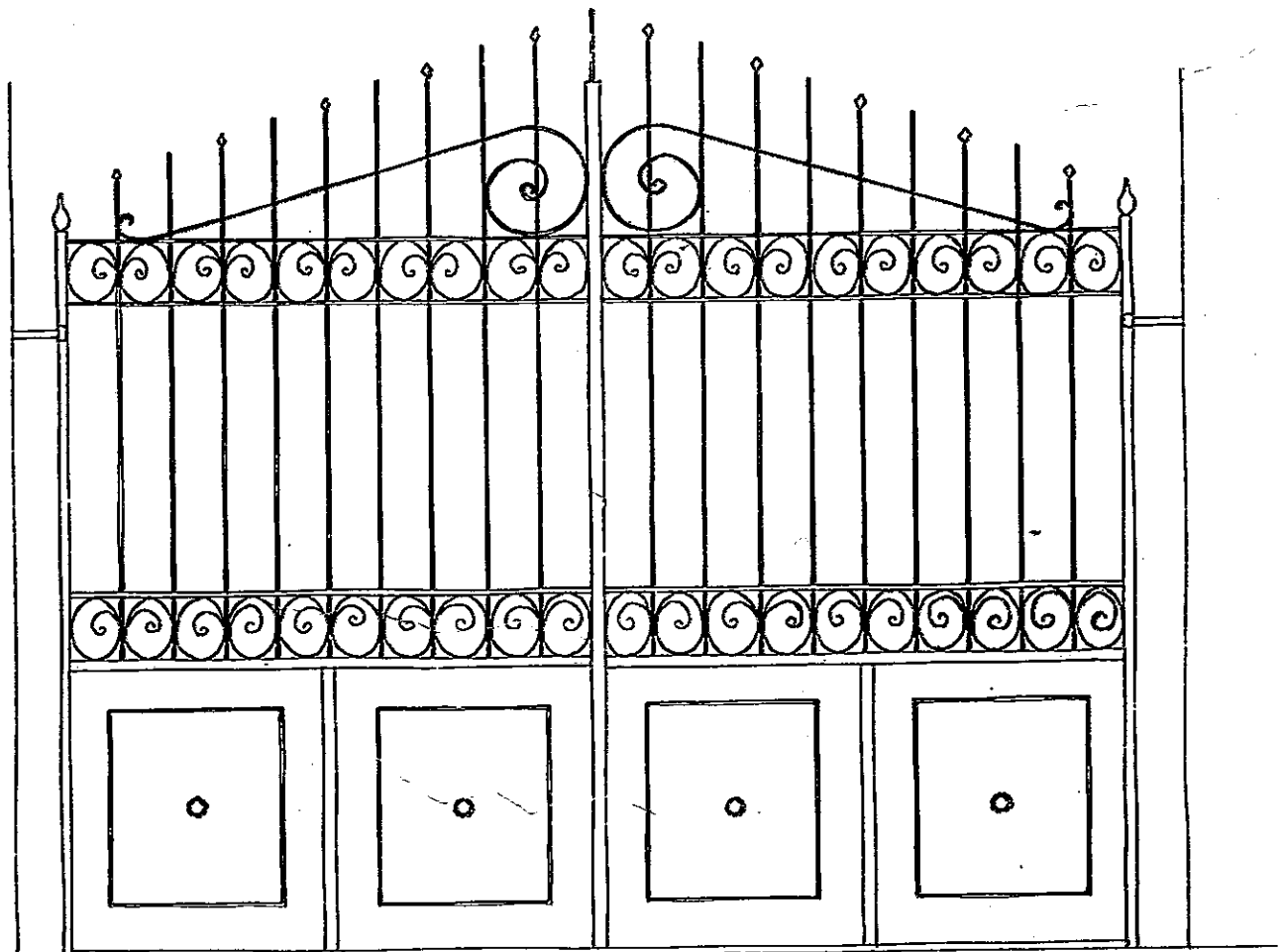
b 6) - Cancellate

Le cancellate debbono essere in ferro tratta
to a colore a fare riferimento al tipo illu-
strato 17 - 18.

17

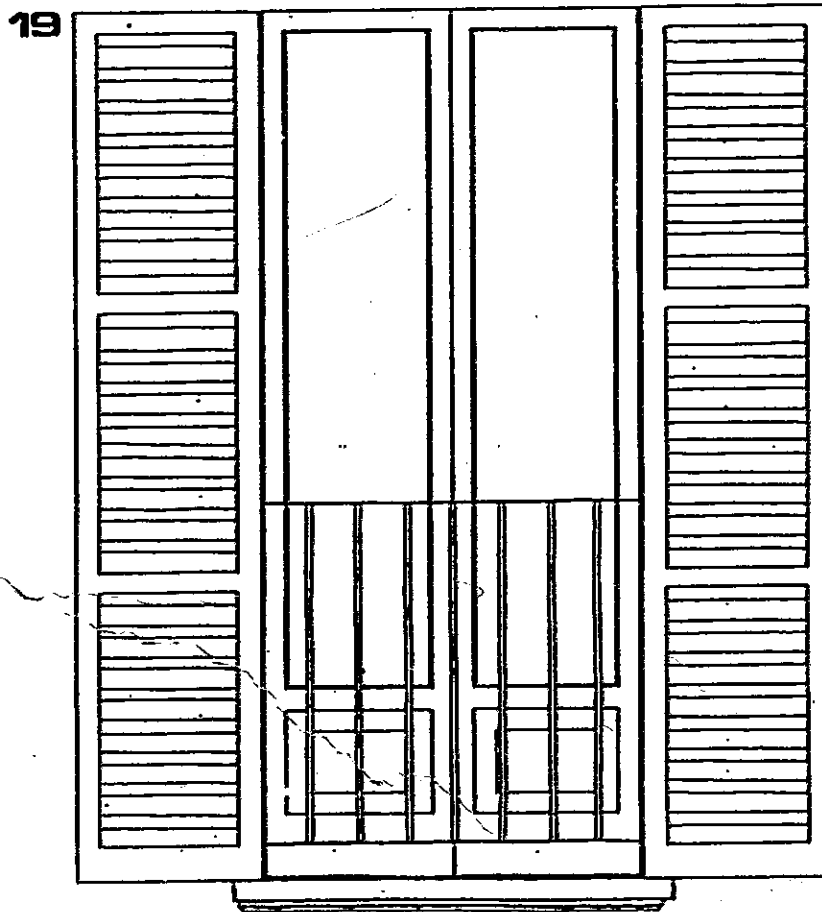


18



b 7) Oscuramenti

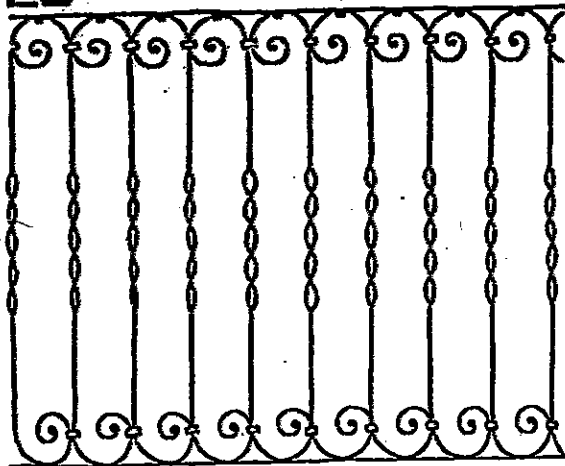
Gli oscuramenti debbono essere costituiti da persiane del tipo a griglia in legno verniciato con esclusione del tipo scorrevole orizzontale; non sono ammessi ai piani terreni sugli spazi pubblici, dove possono essere sostituiti da inferriate e da antoni interni, e debbono fare riferimento ai tipi 7 - 16 - 19, con eventuale inserimento di apertura parziale.



b 8) Ballatoi, mensole di ballatoio, parapetti di ballatoio

Il piano dei ballatoi deve essere eseguito in lastroni di pietra, in solettina in c.a. bocciardata nel piano di calpestio; tavole di legno con mensole negli stessi materiali, e deve fare riferimento ai tipi 22 - 23 - 25 - 26.

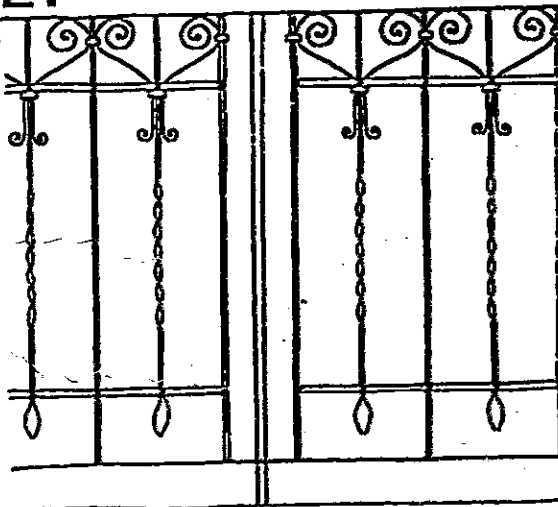
20

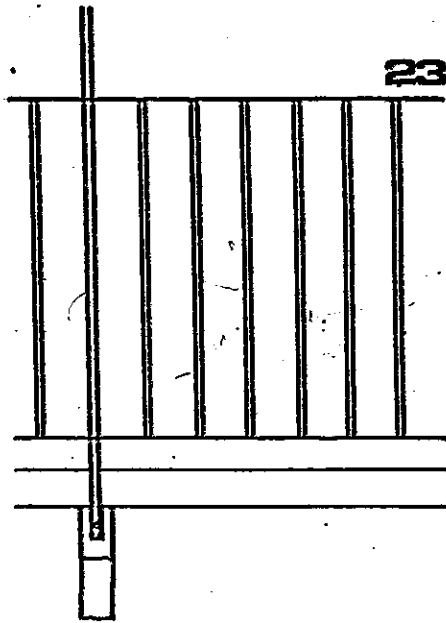
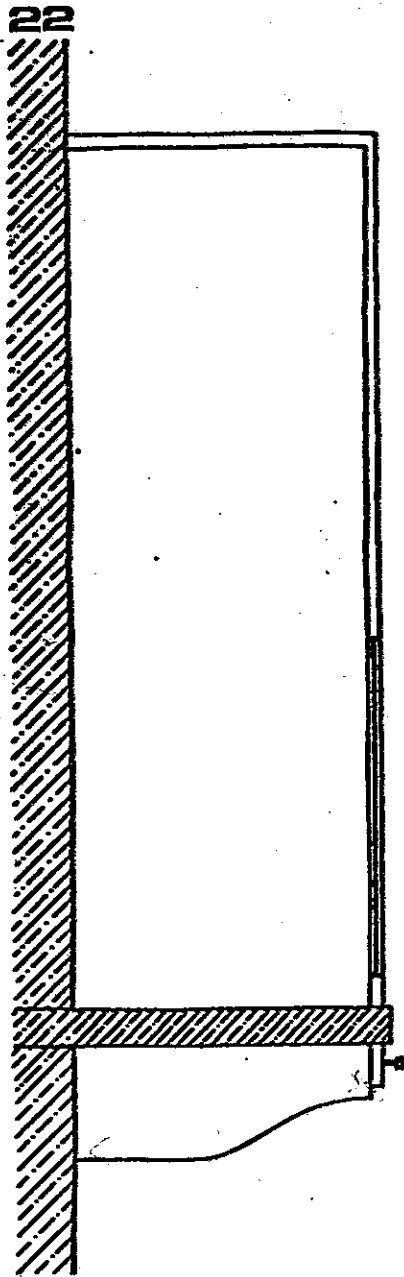


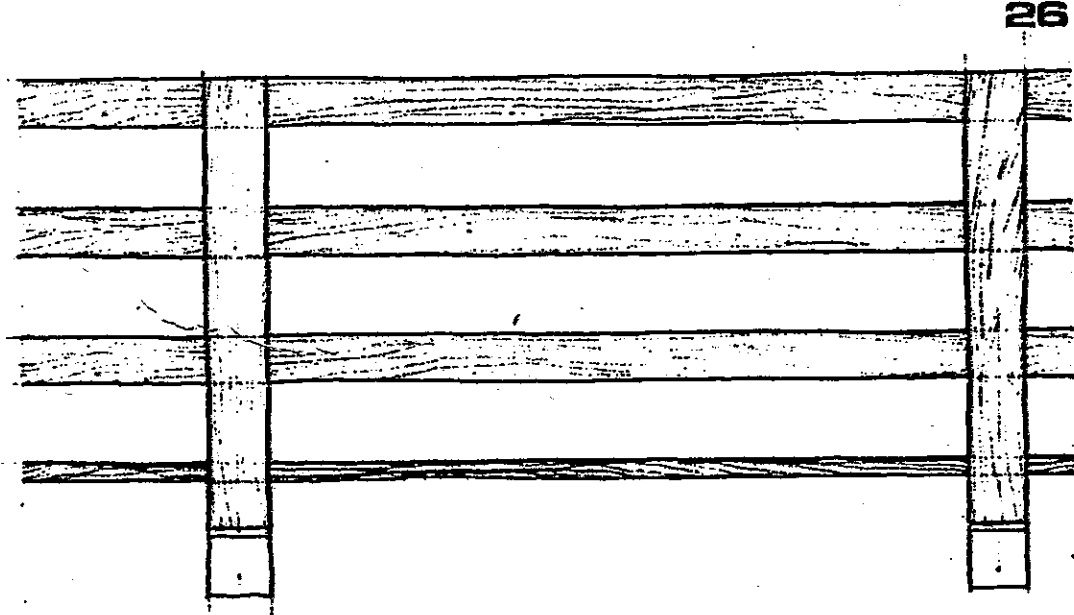
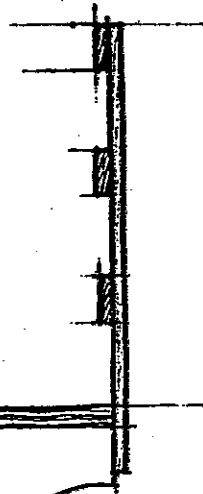
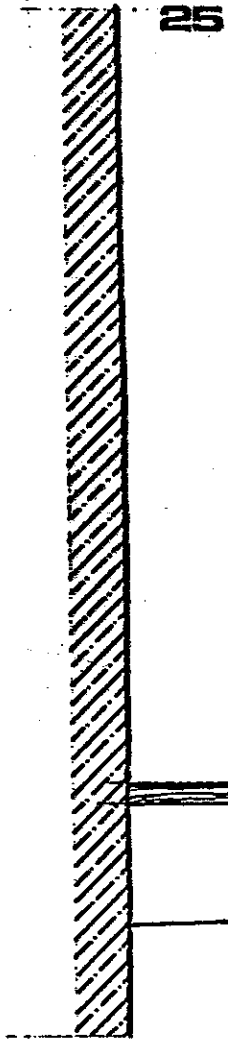
I parapetti di ballatoio dovranno essere eseguiti in ferro trattato a colore e dovranno fare riferimento ai tipi 21-22-23-24, o in fasce orizz-

zontali di legno, con riferimento ai tipi: 25 - 26

21





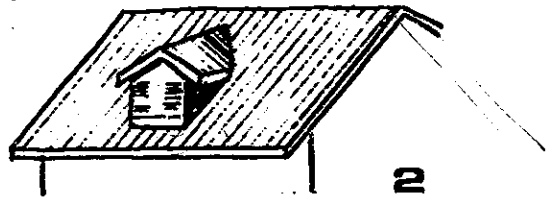
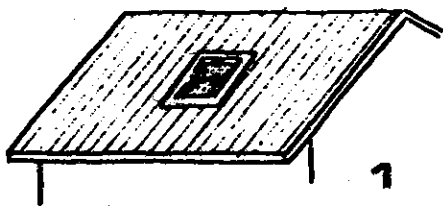


b 9) Scale esterne e comuni

Le scale debbono avere la pedata in pietra o essere eseguite in cemento decorativo o in legno; i parapetti dovranno essere eseguiti negli stessi tipi e materiali di quelli di ballatoio.

b10) Coperture

- il manto di copertura deve essere costituito da tegole alla marsigliese, per gli edifici più recenti e da coppi in cotto del colore naturale;
- le aperture sulle coperture possono essere a lucernario o ad abbaino, secondo i tipi di seguito illustrati (1 e 2).



- in tutti gli interventi in cui è previsto il rifacimento e la formazione di una nuova copertura posti a contatto con edifici o parti di edifici preesistenti, l'inclinazione della falda, lo sporto di gronda, qualora essa sia dello stesso tipo, il manto di copertura debbono essere del tutto uguali a quelli adiacenti.

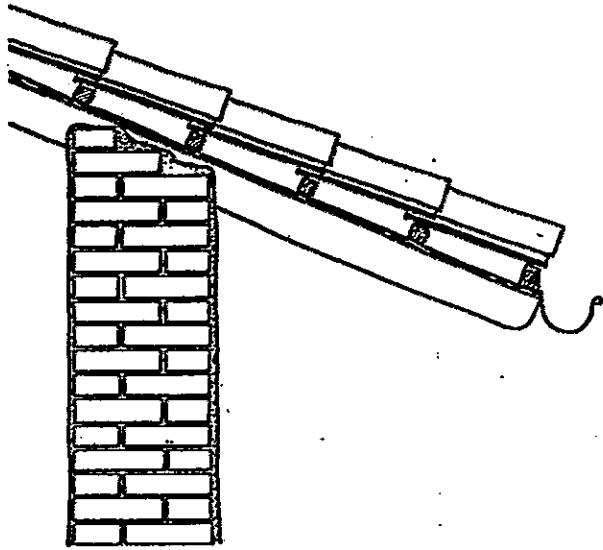
L'altezza della falda dovrà essere uguale a quella degli edifici confinanti che abbiano lo stesso numero di piani.

- le gronde inoltre debbono essere in legno, con struttura a vista; il trattamento superficiale deve essere effettuato con vernici trasparenti protettive; è ammesso l'assito sopra i travetti (passafuori); la sporgenza è compresa tra mt. 0,80 e 1,00; il tipo di riferimento è 27.

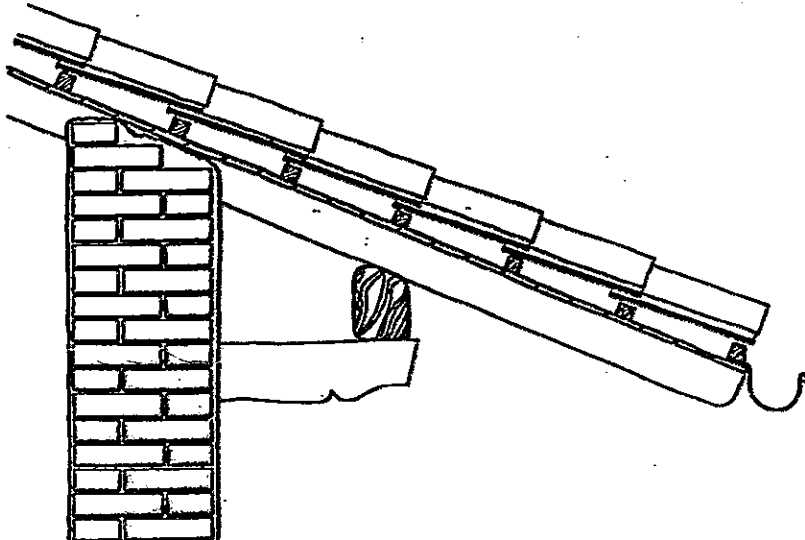
- Per le gronde su ballatoio vale quanto sopra detto, salvo che per la sporgenza, di circa mt. 1,50, ed il tipo, 28.

La forma dei travetti passafuori dovrà fare riferimento al tipo 29.

27



28

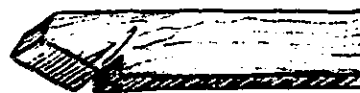


I canali di gronda e i pluviali devono essere in rame o in lamiera zincata a vista a sezione circolare.

Per l'aerazione e l'esalazione sono ammessi torrini in cotto; i comignoli dovranno essere costruiti in opera in mattoni a vista o intonacati con copertura a doppia falda in tegole di cotto uguali a quelle del manto.

Le inclinazioni di falda dovranno essere comprese tra il 40 e 50%.-

29



b 11) sostituzione di parti strutturali:

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche o riginarie.-