



CITTA' DI CESANO MADERNO
PROVINCIA DI MILANO

Nuovo Regolamento Edilizio

Allegato

DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Aprile 2006
aggiornamento 11 novembre 2014

Dario Vanetti ingegnere
Ordine degli Ingegneri di Milano n. 16688
Via Cesare Battisti 15 20097 San Donato Milanese (MI)

ALLEGATO
DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

In collaborazione con:

Settore Tecnico
del Comune di Cesano Maderno



AGENDA 21 INTERCOMUNALE
Tavolo Gestione del Territorio

Dario Vanetti ingegnere

Edoardo Garbagnati architetto

Walter Villa architetto

Nicola Noè agronomo

UrbanStudio

Via Cesare Battisti 15 20097 San Donato Milanese (MI)
Tel. 02 51800458 fax: 02.89057789 e.mail:urbanstudio@urbanstudio.fastwebnet.it

ALLEGATO DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Indice

Nota 0	Premessa.....	4
Nota 1	MANUTENZIONE ORDINARIA.....	4
Nota 2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	6
Nota 3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	7
Nota 4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	9
Nota 5	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	10
Nota 6	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	10
Nota 7	MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE EDILIZIE.....	11
Nota 8	SOPRALZO.....	11
Nota 9	AMPLIAMENTO.....	11
Nota 10	DEMOLIZIONE.....	11
Nota 11	INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE.....	12
Nota 12	INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE.....	12
Nota 13	INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI.....	12
Nota 14	OPERE PUBBLICHE.....	13
Nota 15	ALTRI INTERVENTI.....	13
Nota 16	INTERVENTI URGENTI.....	14

Nota 0 Premessa

1. Il presente documento costituisce uno degli allegati operativi a corredo del Regolamento Edilizio di Cesano Maderno.
2. Il presente allegato del Regolamento Edilizio definisce i tipi di intervento e le relative procedure.
3. Il Comune di Cesano Maderno aggiorna, integra o modifica gli allegati al Regolamento Edilizio ogni qualvolta le esigenze normative, tecniche o amministrative lo richiedano, indipendentemente dal corpo fondamentale del Regolamento Edilizio, secondo le procedure semplificate indicate nel Regolamento stesso.

Nota 1 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. "Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".
2. La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici e i manufatti in genere. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.
3. Sono altresì di manutenzione ordinaria, la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico. Qualora si tratti di opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, dovrà essere prodotta apposita istanza in relazione al tipo di intervento considerato nel suo insieme.
5. Le norme igienico-sanitarie, quelle sulla eliminazione delle barriere architettoniche e le altre norme sulle caratteristiche dimensionali dei locali e degli alloggi non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria i quali devono tendere, laddove ciò sia possibile, al miglioramento della situazione preesistente.
6. A titolo esemplificativo vengono di seguito elencate le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A) Finiture esterne

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- pulitura delle facciate;
- nuove tinteggiature, con riferimento alle previsioni dell'art. 66 del Regolamento Edilizio;
- riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne la sagoma;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura senza modifica della sagoma dell'edificio;
- riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
- riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- installazione di grate, limitatamente al vano finestra;

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 3
LR 12/05 Art. 27

- applicazione delle tende da sole su suolo privato e delle zanzariere;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- riparazione delle recinzioni.

B) Finiture interne

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici, tra queste:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
- riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

C) Tramezzi e aperture interne

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare.

D) Impianti ed apparecchiature igienico-sanitari

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazione dell'impianto.

E) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

F) Ulteriori opere in edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli

Comprendono:

- riparazione, sostituzione, adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

7. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente Regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

8. Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dev'essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori. Il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

9. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Nota 2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico, non debbono comportare modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi. Qualora si tratti di opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non è consentita la presentazione conseguente o contestuale di istanze separate; dovrà invece essere prodotta apposita istanza in relazione al tipo di intervento considerato nel suo insieme.

3. Le opere consistono, quindi, in interventi relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse; di rinnovo e di sostituzione di parti limitate di strutture anche portanti; di installazione ed integrazione dei servizi ed impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici; di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

4. A titolo esemplificativo vengono di seguito elencate le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A) Finiture esterne

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

Sono interventi relativi alle finiture esterne:

- rifacimento o nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- tinteggiatura;
- sostituzione di infissi e ringhiere.

B) Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Sono interventi relativi agli elementi strutturali:

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Sono compresi:

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitate delle aperture.

D) Tramezzi e aperture interne

Sono comprese:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 3
LR 12/05 Art. 27

E) Finiture interne

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

Sono comprese opere di riparazione e sostituzione.

F) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Sono comprese opere di:

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

G) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

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

Sono comprese opere di:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

5. Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Nota 3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. "Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

2. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici e artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

3. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

4. Si distinguono due tipi di intervento:

- il Restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
- il Risanamento Conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

5. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Allegato: Leggi e norme
di riferimento
Nota 3
LR 12/05 Art. 27

6. Restauro

Le opere di Restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di Restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

7. Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) *Finiture esterne*

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

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

B) *Elementi strutturali*

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

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 quando 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 integrazione degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, nè modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C) *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne*

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) *Tramezzi e aperture interne*

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E) Finiture interne

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

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Nota 4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. La Ristrutturazione Edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La Ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di Ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

3. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) Finiture esterne

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

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione di eventuali elementi di pregio.

B) Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 3
LR 12/05 Art. 27

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazione ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

D) Tramezzi e aperture interne

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E) Finiture interne

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

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

F) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Nota 5 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La loro esecuzione è subordinata alla approvazione di Piano Attuativo.

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 3

LR 12/05 Art. 27

Nota 6 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono interventi di nuova costruzioni quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti. Sono comunque considerati tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo specifico punto;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di torri e tralici per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 3

LR 12/05 Art. 27

- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Nota 7 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE EDILIZIE

1. Sono relativi alla variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione d'uso all'altra, da un gruppo funzionale ad un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale ad una destinazione d'uso compatibile come precisato per ogni zona delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

2. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

4. La suddetta variazione può essere effettuata solo in presenza dei prescritti eventuali titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione (p. es. visto preventivo dei VV.FF. o della Soprintendenza ai Beni Architettonici, autorizzazione della Commissione di Vigilanza, ecc.)

Nota 8 SOPRALZO

1. Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della superficie coperta.

Nota 9 AMPLIAMENTO

1. Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della superficie coperta.

2. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerata ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate, secondo i disposti di legge.

Nota 10 DEMOLIZIONE

1. Sono gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano rivolte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette a denuncia di inizio attività. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro,

Risanamento Conservativo, Ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per gli stessi interventi di cui fanno parte.

Nota 11 INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

1. E' considerato "pertinenza" ogni manufatto, edificio, impianto o accessorio che non può sussistere autonomamente, e che è connesso, per i propri caratteri fisici e/o i requisiti funzionali, ad un'unità immobiliare principale.

2. Sono interventi che riguardano pertinenze di fabbricati esistenti, tutti quelli relativi alla formazione o sistemazione delle pertinenze stesse, siano esse aree libere o manufatti edilizi, comprese le recinzioni, ovvero riguardanti la loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi coinvolgenti gli edifici principali, le sistemazioni esterne agli stessi formano parte integrante del loro progetto edilizio, in conformità al quale anche le suddette opere pertinenziali devono essere ultimate.

3. Gli interventi interessanti l'area di pertinenza degli edifici, nei casi di seguito elencati, sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente Regolamento, agli interventi di manutenzione ordinaria:

- la manutenzione delle aree a verde e dei giardini compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
- la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue e fontane nonché pergolati o gazebo;
- la manutenzione delle aree cortilizie, dei percorsi carrai e pedonali;
- la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione).

Nota 12 INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1. Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

2. Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte deve essere costituito da tutti i documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto del PRG e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

3. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

Nota 13 INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

1. In tale categoria sono compresi gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi. Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire gratuito, nel quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

2. Il permesso suddetto può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa registrata, con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel Permesso, all'integrale rimozione del

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 14
Regolamento Locale d'Igiene

manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza;

3. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

4. I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale, a spettacoli viaggianti, né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Nota 14 OPERE PUBBLICHE

1. Non necessitano di titolo abilitativo le seguenti attività edilizie delle Pubbliche Amministrazioni:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato sul BURL ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da cp concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

Nota 15 ALTRI INTERVENTI

1. Sono elencati tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- opere d'arte ed elementi di qualificazione del paesaggio urbano, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante, nonchè impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione: sono esplicitamente disciplinati dall'apposito regolamento e dal relativo piano;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili, previste nell'art. 40 del Regolamento Edilizio, fatte salve le prescrizioni del Regolamento per gli impianti pubblicitari del Comune;
- tende solari ed insegne o manufatti sporgenti su spazio pubblico di cui all'art. 63 del Regolamento edilizio.

2. Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 3
DPR 380/01 Art. 7

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 1
DLgs 267/00

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 3
DPR 383/94

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 3
DPR 554/99

Allegato: Leggi e norme di riferimento

Nota 14
Regolamento comunale
Affissioni e pubblicità

Nota 16 INTERVENTI URGENTI

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni.