



# **COMUNE DI VANZAGHELLO**

Provincia di Milano

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

28 SETTEMBRE 2006

Tecnico incaricato	<b>ARCH. LUCIANO SAINO</b> <b>corso Novara 16 – Vigevano – tel/fax 0381-82590</b>
Sindaco	<b>DOTT. G. BATTISTA GUALDONI</b>
Segretario	<b>DOTT.SSA CARMELA LOZIETTI</b>

Adottato dal C.C. con deliberazione n. 47 del 28.09.2006

Depositato in segreteria dal ..... al .....

Approvato dal C.C. con deliberazione n. 61 del 18.12.2006

Pubblicato sul B.U.R.L. n. .... del .....

Entrato in vigore il .....

# INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>NORME PROCEDURALI</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I</b>	<b>L'INIZIATIVA</b>	<b>1</b>
SEZIONE I	SOGGETTI	1
Articolo 1	Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività	1
Articolo 2	Autorizzazione paesaggistica	1
Articolo 3	Piani attuativi	1
Articolo 4	Certificati di agibilità	2
SEZIONE II	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	2
Articolo 5	Manutenzione ordinaria	2
Articolo 6	Manutenzione straordinaria	3
Articolo 7	Restauro e risanamento conservativo	3
Articolo 8	Ristrutturazione edilizia	4
Articolo 9	Nuova costruzione	4
Articolo 10	Trasformazione urbanistica	5
SEZIONE III	CONTENUTI DELL'ISTANZA	5
Articolo 11	Domanda di permesso di costruire	5
Articolo 12	Domanda di voltura	5
Articolo 13	Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività	5
Articolo 14	Domanda di autorizzazione paesaggistica	6
Articolo 15	Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	7
Articolo 16	Richiesta di certificato di agibilità	8
SEZIONE IV	DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE	8
Articolo 17	Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	8
Articolo 18	Permesso di costruire e denuncia di inizio attività	8
Articolo 19	Certificato di agibilità	10
Articolo 20	Autorizzazione paesaggistica	11
Articolo 21	Piani attuativi	11
SEZIONE V	AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE	13
Articolo 22	Autocertificazione	13
Articolo 23	Asseverazione	13
<b>CAPO II</b>	<b>LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>	<b>14</b>
SEZIONE I	FASE DI AVVIO	14
Articolo 24	Presentazione della istanza	14
Articolo 25	Responsabilità del procedimento	14
SEZIONE II	FASE ISTRUTTORIA	15
Articolo 26	Denuncia di inizio attività	15
Articolo 27	Permesso di costruire	15
Articolo 28	Autorizzazione paesaggistica	15
Articolo 29	Piani attuativi	16
SEZIONE III	FASE DECISIONALE	17
Articolo 30	Permesso di costruire	17
Articolo 31	Autorizzazione paesaggistica	17
Articolo 32	Piani attuativi	17
SEZIONE IV	PROVVEDIMENTO FINALE	18
Articolo 33	Provvedimento di permesso di costruire	18
Articolo 34	Termine di inizio ed ultimazione dei lavori	18
Articolo 35	Rilascio dell'autorizzazione di agibilità	19
Articolo 36	Libretto d'uso e di manutenzione	19
SEZIONE V	FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA.	20
Articolo 37	Comunicazione del provvedimento	20
Articolo 38	Pubblicazione del provvedimento	20
Articolo 39	Autorizzazione paesaggistica	20
<b>CAPO III</b>	<b>SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</b>	<b>21</b>
SEZIONE I	CONFERENZA DEI SERVIZI	21
Articolo 40	Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune	21
Articolo 41	Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	21
SEZIONE II	COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE	22
Articolo 42	Parere preventivo	22
Articolo 43	Indicazioni interpretative	22
<b>CAPO IV</b>	<b>L'ACCESSO AI DOCUMENTI</b>	<b>22</b>
SEZIONE III	FONTI NORMATIVE	22

Articolo 44	Norme applicabili	22
Articolo 45	Casi di esclusione	23
Articolo 46	Differimento dell'accesso ai documenti	23
SEZIONE IV	PROCEDIMENTO DI ACCESSO	23
Articolo 47	Modalità di accesso ai documenti	23
Articolo 48	Richiesta di accesso	24
Articolo 49	Conclusione del procedimento	24
SEZIONE V	RILASCIO DI COPIE	24
Articolo 50	Esame del documento	24
Articolo 51	Estrazione di copia del documento	24
<b>CAPO V</b>	<b>VIGILANZA E SANZIONI</b>	<b>25</b>
SEZIONE I	FONTI NORMATIVE	25
Articolo 52	Sanzioni edilizie	25
Articolo 53	Sanzioni paesaggistiche	26
SEZIONE II	FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO	26
Articolo 54	Avvio del procedimento	26
Articolo 55	Fase istruttoria	26
Articolo 56	Fase decisionale	26
Articolo 57	Fase integrativa dell'efficacia	27
Articolo 58	Fase di esecuzione d'ufficio	27

---

**TITOLO II      LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO      **28****

<b>CAPO I</b>	<b>COMPOSIZIONE E NOMINA</b>	<b>28</b>
SEZIONE I	COMPOSIZIONE	28
Articolo 59	Composizione	28
SEZIONE II	NOMINA E DURATA	28
Articolo 60	Nomina e designazione	28
Articolo 61	Scadenza	28
SEZIONE III	CASI DI INCOMPATIBILITÀ	28
Articolo 62	Incompatibilità	28
Articolo 63	Conflitto di interessi	29
SEZIONE IV	CASI DI DECADENZA DEI MEMBRI	29
Articolo 64	Incompatibilità sopravvenuta	29
Articolo 65	Assenze ingiustificate	29
<b>CAPO II</b>	<b>LE ATTRIBUZIONI</b>	<b>29</b>
SEZIONE V	INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI	29
Articolo 66	Attribuzioni della Commissione	29
<b>CAPO III</b>	<b>FUNZIONAMENTO</b>	<b>30</b>
SEZIONE I	MODALITÀ DI CONVOCAZIONE	30
Articolo 67	Convocazione	30
Articolo 68	Ordine del giorno	30
Articolo 69	Validità delle sedute e delle decisioni	30
Articolo 70	Verbalizzazione	30
Articolo 71	Sopralluoghi	31
Articolo 72	Rapporto tra Commissione e strutture organizzative comunali	31
Articolo 73	Indennità	31

---

**TITOLO III      DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA      **32****

<b>CAPO I</b>	<b>AMBIENTE URBANO</b>	<b>32</b>
SEZIONE I	SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	32
Articolo 74	Disciplina del verde su aree pubbliche	32
Articolo 75	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	33
Articolo 76	Insegne e mezzi pubblicitari	34
Articolo 77	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	34
Articolo 78	Passaggi pedonali	34
Articolo 79	Percorsi ciclabili	35
Articolo 80	Spazi porticati	35
Articolo 81	Occupazione degli spazi pubblici	35
Articolo 82	Disciplina d'uso del sottosuolo	36
Articolo 83	Reti di servizi pubblici	36
Articolo 84	Volumi tecnici ed impiantistici	36
Articolo 85	Intercapedini e griglie di areazione	37

SEZIONE II	SPAZI PRIVATI	37
Articolo 86	Accessi e passi carrai	37
Articolo 87	Strade private	38
Articolo 88	Allacciamento alle reti fognarie	39
Articolo 89	Allacciamenti alle reti impiantistiche	39
Articolo 90	Recinzioni	40
Articolo 91	Spazi ineditificati	41
Articolo 92	Sistemazioni esterne ai fabbricati	41
Articolo 93	Toponomastica e segnaletica	41
Articolo 94	Numeri civici	42
<b>CAPO II</b>	<b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO</b>	<b>42</b>
SEZIONE I	INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DELLE COSTRUZIONI	42
Articolo 95	Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti	42
Articolo 96	Decoro delle costruzioni	42
Articolo 97	Allineamenti	43
Articolo 98	Spazi conseguenti ad arretramenti	43
Articolo 99	Prospetti su spazi pubblici	44
Articolo 100	Ombre portate	44
Articolo 101	Sporgenze ed aggetti su aree pubbliche	45
Articolo 102	Portici e gallerie	45
Articolo 103	Salubrità dei terreni edificabili	46
Articolo 104	Disciplina del colore e dell'uso di materiali di finitura	47
Articolo 105	Disciplina del verde su aree private	47
SEZIONE II	MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI	49
Articolo 106	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	49
<b>CAPO III</b>	<b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI</b>	<b>50</b>
SEZIONE I	REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE.	50
Articolo 107	Orientamento dell'edificio	50
Articolo 108	Qualità dell'aria in spazi confinati	50
Articolo 109	Ventilazione naturale	51
Articolo 110	Ventilazione attivata	51
Articolo 111	Illuminazione naturale	52
Articolo 112	Illuminazione artificiale	52
Articolo 113	Controllo del soleggiamento	53
Articolo 114	Comfort igrotermico	53
SEZIONE II	REQUISITI SPAZIALI	54
Articolo 115	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	54
Articolo 116	Cortili, cavedi, patii	54
Articolo 117	Spazi di cantinato e sotterraneo	55
Articolo 118	Boxes ed autorimesse	55
SEZIONE III	REQUISITI FUNZIONALI	56
Articolo 119	Dotazione di servizi	56
Articolo 120	Spazi di cottura	56
Articolo 121	Flessibilità distributiva	56
Articolo 122	Flessibilità impiantistica	56
SEZIONE IV	REQUISITI DEGLI EDIFICI IN TEMA DI SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.	56
Articolo 123	Superamento delle barriere architettoniche negli edifici	56
Articolo 124	Dichiarazione del progettista	56
Articolo 125	Deroghe per i provvedimenti autorizzativi	57
SEZIONE V	VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.	57
Articolo 126	Edifici ad uso pubblico e privati ad uso terziario, commerciale e produttivo	57
Articolo 127	Edifici di proprietà ed uso privato	58
Articolo 128	Impianti solari termici	58
Articolo 129	Serre bioclimatiche	58
SEZIONE VI	REQUISITI DEGLI EDIFICI IN TEMA DI ISOLAMENTO TERMICO - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	59
Articolo 130	Isolamento termico degli edifici	59
Articolo 131	Isolamento termico nelle ristrutturazioni delle coperture	59
Articolo 132	Prestazione dei serramenti in termini di trasmittanza	59
Articolo 133	Aumenti di spessori murari per maggiori livelli di coibentazione	60
Articolo 134	Contenimento delle dispersioni	60
Articolo 135	Contabilizzazione dei consumi di energia termica negli edifici	60
Articolo 136	Installazione di sistemi di regolazione termica locale	60
Articolo 137	Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento	61
Articolo 138	Adozione di sistemi a bassa temperatura	61
Articolo 139	Impianti centralizzati di produzione di calore	61
Articolo 140	Certificazione energetica degli edifici	61
SEZIONE VII	REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI	62

---

Articolo 141	Caratteristiche acustiche degli edifici	62
Articolo 142	Documenti da allegare alla richiesta di permesso di costruire	63
Articolo 143	Previsione di impatto acustico e valutazione di clima acustico	64
Articolo 144	Controlli e certificato acustico	64
SEZIONE VIII	RISPARMIO ENERGETICO E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	64
Articolo 145	Criteri comuni per gli impianti elettrici	64
Articolo 146	Riflettori, torri-faro e fari	65
Articolo 147	Criteri per impianti specifici	65
Articolo 148	Deroghe	65
SEZIONE IX	ACQUE- RIDUZIONE DEL CONSUMO ED UTILIZZO DI ACQUE METEORICHE	66
Articolo 149	Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario	66
Articolo 150	Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque	66
Articolo 151	Contenimento dei consumi idrici : contabilizzazione dei consumi di acqua potabile	67
Articolo 152	Contenimento dei consumi idrici: regolamentazione del flusso idrico	67
Articolo 153	Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche	67
SEZIONE X	LIMITI DI ESPOSIZIONE E VALORI DI ATTENZIONE DI CAMPI ELETTROMAGNETICI	68
Articolo 154	Limiti di esposizione e valori di attenzione	68
Articolo 155	Obiettivo di qualità	68
SEZIONE XI	RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON	68
Articolo 156	Prevenzione effetto del gas Radon	68
<b>CAPO IV</b>	<b>REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>69</b>
SEZIONE I	DISCIPLINA DELLE OPERE	69
Articolo 157	Requisiti delle costruzioni	69
Articolo 158	Richiesta e consegna dei punti fissi	69
Articolo 159	Inizio lavori	69
Articolo 160	Disciplina del cantiere	70
Articolo 161	Occupazione di suolo pubblico e recinzioni provvisorie	70
Articolo 162	Sicurezza del cantiere	71
Articolo 163	Scavi e demolizioni	71
Articolo 164	Conferimento dei materiali di risulta	72
Articolo 165	Rinvenimenti	72
Articolo 166	Ultimazione dei lavori	72
<b>CAPO V</b>	<b>CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI</b>	<b>72</b>
SEZIONE I	UNIFICAZIONE GRAFICA	72
Articolo 167	Modalità di rappresentazione grafica	72
SEZIONE II	CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE	73
Articolo 168	Rappresentazione del contesto ambientale	73
SEZIONE III	ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI E DEGLI ELEMENTI DI DIMENSIONAMENTO SOGGETTI A VERIFICA TECNICA	74
Articolo 169	Documentazione tecnica	74
SEZIONE IV	INDICE DEI CAPITOLI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DEGLI ALLEGATI DI CALCOLO	76
Articolo 170	Relazione illustrativa	76
<b><u>TITOLO IV</u></b>	<b><u>NORME FINALI E TRANSITORIE</u></b>	<b><u>78</u></b>
<b>CAPO I</b>	<b>DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>78</b>
Articolo 171	Entrata in vigore del regolamento	78
Articolo 172	Casi non previsti dal presente regolamento	78
Articolo 173	Rinvio dinamico	78
Articolo 174	Modifiche al regolamento edilizio	78
Articolo 175	Testi coordinati	78
<b>CAPO II</b>	<b>RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORMATIVA DEL PGT</b>	<b>79</b>
Articolo 176	Modifiche al regolamento edilizio ed alle norme del PGT	79
<b><u>PRINCIPALI LEGGI E DECRETI NAZIONALI, LEGGI REGIONALI, DELIBERAZIONI DI GIUNTA REGIONALE E</u></b>		
<b><u>REGOLAMENTI DI RIFERIMENTO AL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO</u></b>		<b><u>80</u></b>

---

## TITOLO I NORME PROCEDURALI

### CAPO I L'iniziativa

#### Sezione I Soggetti

#### Articolo 1 Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

- 1) Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) i seguenti soggetti:
  - a. il proprietario, nel caso di comproprietà, per quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b. l'amministratore del condominio, per quanto riguarda i beni comuni previa deliberazione dell'assemblea;
  - c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d. il rappresentante legale del proprietario;
  - e. il titolare del diritto di superficie;
  - f. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - g. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - h. colui che abbia ottenuto dalla Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi alla esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.
- 2) I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto salvo quanto previsto al successivo art.2.

#### Articolo 2 Autorizzazione paesaggistica

- 1) Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica secondo quanto prevede l'art.159 del Dlgs. 22/1/2004 n.42, il proprietario il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
- 2) In conformità a quanto previsto dall'art.34 della L.R. 11/3/2005 n.12, l'ottenimento della suddetta autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

#### Articolo 3 Piani attuativi

- 1) Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

#### **Articolo 4      Certificati di agibilità**

- 1) Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi, i successori o aventi causa di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione.

### **Sezione II      Definizione degli interventi edilizi**

#### **Articolo 5      Manutenzione ordinaria**

- 1) Sono classificati interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi 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) Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere di:
  - a. rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
  - b. riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti e dei serramenti interni;
  - c. realizzazione di piccole opere murarie come creazione di nicchie e muretti;
  - d. riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
  - e. le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
  - f. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - g. ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e canali di gronda anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - h. ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti;
  - i. riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - j. innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, diretta ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
  - k. riparazione e sostituzione dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;

- l. applicazione di zanzariere o tende da sole (non sporgenti su suolo pubblico);
- m. riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
- n. riparazione della rete fognaria sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;
- o. riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;
- p. installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere e giochi per bambini;
- q. installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici, posti lungo la pendenza di falda di tetti esistenti.

## **Articolo 6 Manutenzione straordinaria**

- 1) Sono classificati 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 e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché la modificazione dello 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 la aggregazione di due o più unità immobiliari in una sola unità.
- 2) Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico che può portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
- 3) Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:
  - a. consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali ed orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - b. realizzazione ed integrazione di servizi igienici e tecnologici;
  - c. realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero altri manufatti che possano anche alterare la sagoma dell'edificio ma che siano diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
  - d. modeste ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
  - e. riparazione delle lesioni di murature ed eventuali sostituzioni di parti di esse.

## **Articolo 7 Restauro e risanamento conservativo**

- 1) Sono classificati interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi



costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 2) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento.

### **Articolo 8**      **Ristrutturazione edilizia**

- 1) Sono classificati 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 e della sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Articolo 9**      **Nuova costruzione**

- 1) Sono classificati interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti e precisamente:
  - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra od interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto f);
  - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - c. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - g. 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.

## **Articolo 10 Trasformazione urbanistica**

- 1) Sono classificati interventi di ristrutturazione urbanistica, 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.

## **Sezione III Contenuti dell'istanza**

### **Articolo 11 Domanda di permesso di costruire**

- 1) La domanda di permesso di costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere i seguenti dati:
  - a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che comunque è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. codice fiscale del richiedente;
  - c. generalità del progettista con indicazione dell'Ordine o del collegio professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione.
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento ;
  - e. descrizione sommaria dell'intervento con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - f. luogo e data di presentazione della domanda con sottoscrizione del richiedente e del progettista ;
  - g. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

### **Articolo 12 Domanda di voltura**

- 1) Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire venga intestato agli stessi.
- 2) Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) allegando copia dell'atto, della denuncia di successione o altro titolo con cui è stato trasferito il diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

### **Articolo 13 Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività**

- 1) Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente, almeno trenta giorni prima

dell'effettivo inizio dei lavori, apposta dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vengono descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a. generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b. codice fiscale del richiedente;
  - c. generalità del progettista con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, sismico ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dello intervento;
  - e. dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
  - f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con l'indicazione dell'ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori con allegato il Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) attinente l'impresa stessa e rilasciato dagli enti previdenziali ai sensi della L.266/02 e Dlgs. 276/03;
  - h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
- 3) Il professionista, nella relazione, deve descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., asseverando che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, ed al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari, dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

#### **Articolo 14     Domanda di autorizzazione paesaggistica**

- 1) I soggetti legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del Dlgs 22/1/04 n.42 devono indicare nella istanza medesima i seguenti elementi:
- a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. codice fiscale del richiedente;

- c. estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d. generalità del progettista con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- e. specificazione della natura del vincolo;
- f. comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi (Dlgs.22/1/04 n.42 oppure ex art.32 L.47/85).oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- g. indirizzo esatto.ove non coincidente con la residenza,dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

- 2) L'istanza va presentata al Consorzio parco lombardo della valle del Ticino per le opere esterne al perimetro di iniziativa comunale (I.C.) del P.T.C. vigente del Parco e al Comune, nei casi in cui l'autorizzazione sia dovuta, per le opere da realizzare all'interno della zona di iniziativa comunale in quanto territorio assoggettato all'esclusiva disciplina comunale dal P.T.C., del parco, ai sensi dell'art.80,comma 5 della L.R. 11/3/2005 n.12.

### **Articolo 15     Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

- 1) La proposta di piani attuativi di iniziativa privata va indirizzata alla Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa , deve contenere i dati richiesti da un apposito modello predisposto dall'Amministrazione ed in particolare deve indicare:
- a. generalità dei proponenti,nel caso di soggetto collettivo (società, ente,condominio,ecc.) é necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che,comunque,è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto od a specifico atto amministrativo da indicare nella domanda ;
  - b. codice fiscale dei richiedenti;
  - c. generalità del progettista con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali,monumentali o di altra natura (idrogeologico,sismico,ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento ;
  - e. indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano attuativo di iniziativa privata;
  - f. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del (o dei) richiedente e del progettista.
- 2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## **Articolo 16**     **Richiesta di certificato di agibilità**

- 1) La domanda del certificato di agibilità deve indicare:
  - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. codice fiscale del richiedente;
  - c. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d. estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata;
  - e. luogo e data di presentazione della richiesta sottoscritta dal richiedente.
- 2) La domanda deve riportare l'elenco dei documenti e degli elaborati allegati.

## **Sezione IV**     **Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

### **Articolo 17**     **Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

- 1) Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata, deve essere allegata la documentazione di seguito riportata nelle modalità e forme indicate dagli artt. 168-169-170-171 del presente regolamento.
- 2) Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

### **Articolo 18**     **Permesso di costruire e denuncia di inizio attività**

- 1) A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dagli artt. 168-169-170-171 del presente regolamento:
  - a. relazione tecnica illustrativa con documentazione fotografica relativa all'area in cui ricade l'intervento;
  - b. planimetria di progetto con indicate le opere da eseguire, distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, calcolo del volume di progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del P.G.T. ed eventuali aree vincolate;
  - c. piante relative a tutti i piani fuori ed entro terra, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei locali, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione delle aree a parcheggio e dei relativi accessi;
  - d. prospetti di progetto con l'indicazione dei materiali di facciata e con riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
  - e. tavole comparative per edifici esistenti con colore giallo per le demolizioni e

colore rosso per le nuove costruzioni;

f. almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.

2) Agli elaborati progettuali deve inoltre essere allegata la seguente documentazione:

- a. copia del titolo di proprietà, ovvero autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta ;
- b. estratto di mappa catastale di recente rilascio con evidenziato l'immobile in progetto;
- c. estratto della tavola di azionamento del P.G.T.;
- d. modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e. assunzione di impegno per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione carenti;
- f. dichiarazione di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento di igiene;
- g. relazione geologica e/o geotecnica;
- h. copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico o archeologico;
- i. copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi del Dlgs.22/01/04 n.42, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico ambientale;
- j. parere preventivo di conformità emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- k. atto unilaterale d'obbligo di vincolo pertinenziale ai sensi della L. 122/89 art.9 con l'impegno di trascrizione prima della domanda del certificato di agibilità;
- l. progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L.46/90 o dichiarazione della esclusione del progetto dall'obbligo;
- m. relazione di progetto ai sensi della L.10/91 con verifica dell'isolamento termico dell'edificio secondo quanto prescritto dalle sezioni V e VI , capo II, titolo III, del presente regolamento;
- n. denuncia delle opere in c.a., metalliche, ecc. prevista dall'art.65 del D.P.R.380/01, ai sensi della L.1089/71, redatta secondo le modalità previste dal D.M. 14/9/2005 (da presentare anche prima dell'inizio dei lavori) o dichiarazione che evidenzia l'esclusione del progetto dall'obbligo della denuncia;
- o. dichiarazione di conformità del progetto alle disposizioni previste dall'art.77 del D.P.R.380/01 in materia di superamento delle barriere architettoniche, di cui L.9/1/89 n.13 e L.R.20/2/89 n.6, con elaborato grafico che attesti la conformità per ogni tipo di intervento come previsto dagli artt.3-4-5-6-7-8 del Decreto del Ministro dei L.L.P.P. 14/6/89 n.236;
- p. valutazione e dichiarazione, ai sensi dell'art.7 L.R. 10/8/01 n. 13, da parte di un tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti dell'edificio in progetto e delle sorgenti sonore interne previsti dagli artt. 142-143-144-145 del presente regolamento.

- 3) Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede nel termine perentorio di 15 giorni la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 120 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica é archiviata d'ufficio. Tale documentazione deve essere presentata in un'unica soluzione.
- 4) Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente (riferimento ad art.20 D.P.R. 380/01 e art.38 L.R. 11/3/05 n.12), la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

### **Articolo 19     Certificato di agibilità**

- 1) A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a. denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b. certificato di collaudo statico in caso di denuncia di opere in c.a.;
  - c. certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
  - d. libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 36 del presente regolamento;
  - e. copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in Catasto dell'immobile, redatta in conformità delle leggi vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche delle unità preesistenti;
  - f. dichiarazione del richiedente che, ai sensi dell'art.25 del D.P.R. 380/01, certifi che la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere attestato il rispetto del vigente regolamento comunale di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
  - g. certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
  - h. eventuale certificazione di prevenzione incendi se dovuta;
  - i. certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, comprensivi degli allegati obbligatori;
  - j. dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89 e D.M. 14/6/89 n.236);
  - k. certificazione attestante il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio espresso in KWh/mq.anno, ai sensi dell'allegato C del D.Lgs. 192/2005;
  - l. attestazione di certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005 per gli edifici di nuova costruzione;
  - m. dichiarazione congiunta del proprietario e del Direttore dei lavori del rispetto dei

requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997.

## **Articolo 20** **Autorizzazione paesaggistica**

- 1) A corredo delle richieste di autorizzazione paesaggistica devono essere allegati i seguenti elaborati in conformità alla D.G.R. del 15 marzo 2006 N. 8/2121:
  - a. Relazione paesaggistica
  - b. Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:
    - Inquadramento territoriale (P.T.C. provincia Milano; P.T.C. Parco Ticino , P.R.G. o P.G.T. comunale vigente e in itinere);
    - planimetria quotata in scala diversa in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritiene utile considerare;
    - fotopiano se esistente;
    - documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
    - rilievo completo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti sui quali si intende intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (es. tipo di intonaco o rivestimento, colori delle superfici, trattamento delle opere metalliche o lignee, materiale di gronda e di copertura);
    - piano quotato con indicazione delle specie vegetali presenti; nel caso di territorio in declivio il progetto deve essere corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento; nello stesso elaborato devono essere indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto e le opere di contenimento delle terre.
  - c. Elaborati di progetto:
    - planimetria con l'inserimento ambientale del progetto;
    - piante, prospetti e sezioni significative;
    - particolari costruttivi significativi;
    - indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori, dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
    - ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesistico.

## **Articolo 21** **Piani attuativi**

- 1) A corredo delle proposte di piani attuativi di iniziativa privata devono essere allegati i seguenti elaborati come da Deliberazione di G.R. 25/07/1997 n. 6/30267:
  - a. Piani attuativi in aree libere:
    - Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente P.G.T. con



individuazione delle aree interessate;nonché stralcio di eventuale P.G.T. in itinere;

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento,da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente,corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- Planimetria dello stato di fatto,almeno in scala 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento,delle presenze monumentali,naturalistiche ed ambientali,degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500,definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso,con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici;il progetto deve individuare le aree di uso pubblico,le aree da cedere in proprietà al comune oltre che le opere di sistemazione delle aree libere;
- Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
- Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;le modalità ed i tempi di attuazione.

b. Piani attuativi in aree edificate

- Stralcio dello strumento urbanistico generale P.G.T. vigente con individuazione delle aree interessate;nonché stralcio di eventuale P.G.T. in itinere;
- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento,da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente,corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche estese all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti ;
- Progetto urbanistico-architettonico, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso,nelle masse e nelle altezze delle costruzioni;il

progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;

- Profili regolatori verso gli spazi pubblici;
- Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del piano;
- Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata va allegato uno schema di convenzione con i contenuti di cui al punto a).

c. Programmi Integrati di intervento (P.I.I.)

- Nel caso di presentazione di P.I.I. di cui all'art. 87 L.R. 12/2005, oltre alla documentazione tecnica prevista ai commi precedenti, le finalità e gli obiettivi del progetto, i criteri di ammissibilità degli stessi, le regole e le procedure che la A.C. attiva per la valutazione, saranno quelli contenuti nel "Documento di inquadramento" approvato con deliberazione di C.C. n. 43 del 28-07-2005.

## **Sezione V     Autocertificazione ed asseverazione**

### **Articolo 22     Autocertificazione**

- 1) Al fine di favorire la snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4/1/1968 n.15 e 14/5/1997 n.127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20/10/1998 n.403, recante norme di attuazione degli artt. 1,2,3, della L.127/97 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e la indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

### **Articolo 23     Asseverazione**

- 1) Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente secondo quanto disposto dalla D.G.R.25/9/1998 n.6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
- 2) In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a. la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b. la superficie delle aree da edificare;
  - c. la volumetria dei fabbricati esistenti;

- d. le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e. i distacchi dagli edifici;
- f. l'altezza dei fabbricati.

## **CAPO II            Le fasi del procedimento amministrativo**

### **Sezione I           Fase di avvio**

#### **Articolo 24        Presentazione della istanza**

- 1) L'istanza di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, di D.I.A., di piani attuativi e di agibilità, solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte dell'ufficio competente, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore di apertura degli uffici comunali, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente, corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
- 2) In caso di presentazione personale viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
  - a. del protocollo di ingresso;
  - b. delle indicazioni previste dal successivo art.25, comma 2.
- 3) Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.
- 4) L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

#### **Articolo 25        Responsabilità del procedimento**

- 1) L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art.7 della L.241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali contro interessati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art.24 comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
- 2) Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b. l'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
  - c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

## Sezione II Fase istruttoria

### Articolo 26 Denuncia di inizio attività

- 1) Nel termine di 30 giorni continuativi dalla presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
- 2) Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni previste dall'art.23 del DPR 380/01 e dall'art.42 della L.R. 12/05, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

### Articolo 27 Permesso di costruire

- 1) Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo concessorio, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento (o della istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine sopra indicato, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
- 2) La relazione di cui al precedente comma deve contenere:
  - a. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b. la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o della istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
- 3) La relazione di cui ai precedenti commi può essere divisa in tre parti:
  - a. la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
    - I. il richiedente ( legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc) ed il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - II. l'area ( individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc);
    - III. il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc);
    - IV. le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - b. la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
  - c. la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistiche edilizie, mettendo in rilievo, con puntualità, in caso contrario, le difformità.

### Articolo 28 Autorizzazione paesaggistica

- 1) Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica é di 60 giorni dalla presentazione della istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III, del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

- 2) Successivamente alla presentazione della istanza, il responsabile del procedimento:
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione per il paesaggio di cui all'art.81 comma 1 L.R.12/05, per l'espressione del parere obbligatorio ai sensi dell'art.81, comma 3 della stessa L.R.12/05.
- 3) La relazione del terzo punto del comma 2 deve essere depositata possibilmente, prima della relativa discussione della Commissione per il paesaggio o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
- 4) La Commissione per il paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

#### **Articolo 29    Piani attuativi**

- 1) L'istruttoria della proposta di piano attuativo di iniziativa privata è condotta nel termine di 45 giorni decorrenti dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art 15 del presente regolamento.
- 2) Il termine di 45 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o della istruttoria) richieda con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per lo adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti, in questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
- 3) Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
- 4) La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al provvedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
- 5) Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale la proposta di piano unitamente alla relazione istruttoria.
- 6) Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

### **Sezione III Fase decisionale**

#### **Articolo 30 Permesso di costruire**

- 1) Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento della istanza di permesso di costruire. Dell'emanazione del provvedimento viene dato avviso agli interessati nelle forme e nei modi di cui al successivo art.33, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data di emissione del permesso di costruire, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 16,17,18,19 del DPR 380/01.
- 2) E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.
- 3) La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo di concessione.
- 4) In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- 5) Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati ai sensi dell'art.10 comma 1, lettera b) della L.241/90 e deve essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato le osservazioni.

#### **Articolo 31 Autorizzazione paesaggistica**

- 1) Una volta acquisito il parere della Commissione per il paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
- 2) Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e ambientali per consentire l'esercizio del controllo.

#### **Articolo 32 Piani attuativi**

- 1) Il piano attuativo è adottato con deliberazione di consiglio comunale entro 45 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art.29. La deliberazione di adozione è depositata con i relativi allegati nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
- 2) Durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
- 3) Entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena della inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
- 4) Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti del PGT, dopo la adozione da parte del

consiglio comunale, si applica quanto previsto dallo art.13 commi da 4 a 12 della L.R.12/05 in tema di approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio.

- 5) L'infruttuosa decorrenza del termine di 90 giorni posto dal comma 1 del presente articolo per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
- 6) Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto od in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, la deliberazione di piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art.29, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede comunque secondo quanto previsto dai commi precedenti del presente articolo.
- 7) Fino all'adeguamento dei PRG vigenti alla L.R. 11/03/2005 n. 12 (legge per il governo del territorio) i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati e approvati dalla giunta comunale con le procedure indicate dagli artt. 29 e 32 del presente Regolamento.

## **Sezione IV    Provvedimento finale**

### **Articolo 33    Provvedimento di permesso di costruire**

- 1) Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
  - a. la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
  - b. le generalità, il codice fiscale del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici del progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire;
  - d. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e. gli estremi ed il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - f. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - g. il termine per l'inizio e per la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e termine lavori sono quelle stabilite dall'art.15 del D.P.R. 380/01.

### **Articolo 34    Termine di inizio ed ultimazione dei lavori**

- 1) L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera g) del precedente art.33.
- 2) il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro



esecuzione.

- 3) I lavori non possono avere inizio senza la necessaria autorizzazione paesaggistica, ove prevista.
- 4) I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
- 5) Il titolare del permesso di costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro 3 giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

### **Articolo 35     Rilascio dell'autorizzazione di agibilità**

- 1) Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'art.19 del presente regolamento, il dirigente della competente struttura comunale, ovvero in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato di agibilità richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui allo stesso art.19. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
- 2) Ai sensi dell'art.25, comma 4 del DPR 380/01 in caso di silenzio del comune trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, previa comunicazione al richiedente, una ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità o inagibilità del fabbricato.
- 3) Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal comune entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al comma precedente ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

### **Articolo 36     Libretto d'uso e di manutenzione**

- 1) Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato e' un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto, secondo un fac-simile approvato con atto della Giunta Municipale.
- 2) Tale documentazione, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
- 3) Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative allo edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
- 4) Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre in caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare



aggiornamento del libretto.

- 5) Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
- 6) Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Tale incarico può essere svolto anche da ditte specializzate idonee al rilascio del certificato di regolare esecuzione degli impianti. Nelle annotazioni relative all'uso ed alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
- 7) Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

## **Sezione V      Fase integrativa dell'efficacia.**

### **Articolo 37      Comunicazione del provvedimento**

- 1) Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo di messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
- 2) Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori, quando dovuti.
- 3) Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42, comma 2, DPR 380/01.

### **Articolo 38      Pubblicazione del provvedimento**

- 1) Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
- 2) La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

### **Articolo 39      Autorizzazione paesaggistica**

- 1) Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero il diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il controllo.
- 2) La procedura è prevista dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia

di tutela di beni ambientali" di cui alla D.G.R. 15/03/2006 n. 8/2121

## **CAPO III        Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

### **Sezione I        Conferenza dei servizi**

#### **Articolo 40      Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune**

- 1) Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o della istruttoria) deve indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, L.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
- 3) Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
- 4) Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della L.241/90.
- 5) Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume carattere provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 41      Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

- 1) Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla-osta e tutti gli atti di assenso richiesti. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## Sezione II Collaborazione tra privati e Comune

### Articolo 42 Parere preventivo

- 1) Per interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, per la richiesta di parere preventivo, corredato dai seguenti elaborati:
  - planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
  - documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile o all'area oggetto dell'intervento;
  - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare con rappresentazione planivolumetrica della soluzione progettuale, corredata dalle indicazioni delle distanze tra gli edifici adiacenti, tra i confini dei lotti e dalle indicazioni degli arretramenti dalle strade.
- 2) Entro 60 gg. dalla data di richiesta di parere preventivo, a seguito della valutazione degli elaborati e anche di eventuali possibili approfondimenti, la struttura competente invia comunicazione scritta al richiedente ed esprime un parere motivato su quanto richiesto, riservandosi di assumere provvedimenti definitivi anche non conformi al parere preventivo qualora il progetto presentato in forma definitiva non dovesse corrispondere, in tutto od in parte, con quanto indicato nella richiesta di parere.

### Articolo 43 Indicazioni interpretative

- 1) I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale interpretazioni particolareggiate della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
- 2) Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

## CAPO IV L'accesso ai documenti

### Sezione III Fonti normative

#### Articolo 44 Norme applicabili

- 1) Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del Dlgs. 24/2/1997 n. 39 : "Attuazione della direttiva CEE 90/313, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente". Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o comunque utilizzati ai fini della attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

#### **Articolo 45      Casi di esclusione**

- 1) Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 L. 241/90.
- 2) L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall' art. 4 Dlgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale, l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di una azione investigativa preliminare o che lo siano state, la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali, il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
- 3) Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
- 4) Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31/12/1996 n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali" per quanto applicabile.

#### **Articolo 46      Differimento dell'accesso ai documenti**

- 1) E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento della azione amministrativa.
- 2) Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

### **Sezione IV      Procedimento di accesso**

#### **Articolo 47      Modalità di accesso ai documenti**

- 1) Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
- 2) L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha predisposto o detiene stabilmente i documenti.
- 3) L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

- 4) Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

#### **Articolo 48**     **Richiesta di accesso**

- 1) La richiesta di accesso deve indicare:
- a. le generalità od i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b. gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c. se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d. se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e. l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
- 2) Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
- 3) Il responsabile del procedimento o un suo delegato è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

#### **Articolo 49**     **Conclusione del procedimento**

- 1) Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta ai sensi di quanto previsto dall'art.25 della L.241/90, questa si intende rifiutata.

### **Sezione V**     **Rilascio di copie**

#### **Articolo 50**     **Esame del documento**

- 1) Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

#### **Articolo 51**     **Estrazione di copia del documento**

- 1) Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione nella misura e nei termini stabiliti con apposito provvedimento dall'Amministrazione comunale.
- 2) Su espressa domanda del richiedente può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
- 3) I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedono di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari di terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

- 4) Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori ed i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **CAPO V            Vigilanza e sanzioni**

### **Sezione I            Fonti normative**

#### **Articolo 52        Sanzioni edilizie**

- 1) Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del DPR 380/01:
- a. art.27 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
  - b. art.28 Vigilanza su opere di amministrazioni statali;
  - c. art.29 Responsabilità del titolare del permesso di costruire,del committente,del costruttore e del direttore dei lavori,nonché del progettista per le opere autorizzate con D.I.A.;
  - d. art. 30 Lottizzazione abusiva;
  - e. art.31 Interventi eseguiti senza permesso di costruire,in totale difformità o con variazioni essenziali;
  - f. art.33 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire od in totale difformità;
  - g. art.34 Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire;
  - h. art.35 Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato;
  - i. art.36 Accertamento di conformità;
  - j. art.37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità;
  - k. art.38 Interventi eseguiti in base al permesso annullato;
  - l. art.39 Annullamento del permesso di costruire da parte della regione;
  - m. art.40 Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione;
  - n. art.41 Demolizione di opere abusive;
  - o. art.42 Ritardo od omesso versamento del contributo di concessione;
  - p. art.43 Riscossione;
  - q. art.44 Sanzioni penali;
  - r. art.45 norme relative all'azione penale.

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono anche disciplinate dai seguenti articoli della L.R.12/05:

- a. art.53 Mutamento di destinazione d'uso;
  - b. art. 54 Determinazione delle variazioni essenziali.
- 2) Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
- 3) I frazionamenti catastali dei terreni vengono approvati previa attestazioni degli uffici comunali dell'avvenuto deposito del tipo mappale medesimo presso il Comune.

### **Articolo 53     Sanzioni paesaggistiche**

- 1) Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli artt. 167 e 181 del Dlgs 42/04.
- 2) L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art.167 Dlgs 42/04, in alternativa alla rimessione in pristino ,é obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale ed é regolata dall'art.83 della L.R.12/05.

## **Sezione II     Fasi del procedimento sanzionatorio**

### **Articolo 54     Avvio del procedimento**

- 1) Il responsabile del procedimento provvede,secondo quanto disposto dallo art.7 della L.241/90,a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
- 2) In tale comunicazione devono essere indicate:
- a. le generalità del responsabile dell'istruttoria,il suo numero telefonico i giorni e gli orari in cui é disponibile al pubblico;
  - b. l'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
  - c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile della istruttoria.

### **Articolo 55     Fase istruttoria**

- 1) Il responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento della infrazione , nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dello interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **Articolo 56     Fase decisionale**

- 1) La sanzione é irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
- a. generalità del trasgressore;
  - b. tipo di illecito accertato;

- c. tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d. forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e. indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f. luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
- 2) All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

**Articolo 57 Fase integrativa dell'efficacia**

- 1) Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
- 2) Dalla data di notifica decorrono i tempi per l'adempimento.

**Articolo 58 Fase di esecuzione d'ufficio**

- 1) Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente nei termini di legge alla sanzione irrogata, il Comune procede per le sanzioni demolitorie e/o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art.41 del DPR 380/01 e, in quanto applicabile, dall'art. 2 comma 55 della L.662/96.
- 2) Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.



## TITOLO II La Commissione per il paesaggio

### CAPO I Composizione e nomina

#### Sezione I Composizione

##### Articolo 59 Composizione

- 1) La commissione per il paesaggio é un organo tecnico consultivo collegiale istituita ai sensi dell'art. 81 della L.R. 11/3/05 n.12.
- 2) La Commissione é composta da 1 membro di diritto e da 3 membri elettivi.
- 3) E' membro di diritto il responsabile dell'Area urbanistica o altro dipendente dell'Area tecnica da questi delegato, al quale sono attribuite le funzioni di presidente senza diritto di voto.
- 4) Sono membri elettivi 3 professionisti in possesso di comprovata esperienza in materia di tutela paesaggistico ambientale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla Regione Lombardia.
- 5) La commissione per il paesaggio si esprime mediante deliberazioni.

#### Sezione II Nomina e durata

##### Articolo 60 Nomina e designazione

- 1) La commissione per il paesaggio é nominata dal Sindaco su una rosa di nominativi eventualmente anche richiesti agli ordini professionali aventi sede nella provincie di Milano, Novara e Varese.
- 2) Il Sindaco nomina anche i membri sostituiti che subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 64 e 65 o in caso di morte o di dimissioni di un membro effettivo.

##### Articolo 61 Scadenza

- 1) La durata in carica della commissione per il paesaggio é quella del mandato amministrativo nel corso del quale é stata nominata.
- 2) Alla scadenza del termine di cui al comma precedente la Commissione si intende prorogata fino alla nomina della nuova Commissione.

#### Sezione III Casi di incompatibilit 

##### Articolo 62 Incompatibilit 

- 1) La carica di componente della Commissione é incompatibile:

- con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della giunta comunale;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od Enti aziende o società da esso dipendenti
- 2) Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

### **Articolo 63**     **Conflitto di interessi**

- 1) I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere allo esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
- 2) L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al terzo grado od affini o al coniuge.

## **Sezione IV**     **Casi di decadenza dei membri.**

### **Articolo 64**     **Incompatibilità sopravvenuta**

- 1) I membri della Commissione per il territorio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art.62 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

### **Articolo 65**     **Assenze ingiustificate**

- 1) I membri della Commissione che risultano assenti per più di tre riunioni consecutive della stessa commissione sono dichiarati decaduti e sostituiti a meno che non vengano comunicati impedimenti di causa maggiore.

## **CAPO II**     **Le attribuzioni**

### **Sezione V**     **Individuazione delle attribuzioni**

#### **Articolo 66**     **Attribuzioni della Commissione**

- 1) La Commissione per il paesaggio é un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazione paesaggistiche di competenza del Comune.
- 2) Il presidente della commissione ha facoltà di sottoporre al parere della Commissione per il paesaggio anche pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico ma che presentino particolare complessità in materia ambientale.
- 3) La Commissione per il paesaggio esprime parere obbligatorio anche per interventi ubicati in zone non sottoposte al vincolo di cui D.Lgs. 22/01/04 n. 42 che riguardano:
- a. Piani urbanistici attuativi;

- b. Progetti edilizi ai sensi della tabella 3, capitolo V “Criteri per la determinazione del livello di impatto paesistico del progetto”, di cui alla D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045;
- c. Progetti di recupero abitativo di sottotetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.
- d. Interventi che le norme regolamentari rimandano al parere della commissione e/o presentano aspetti con valutazioni discrezionali.

## **CAPO III      Funzionamento**

### **Sezione I      Modalità di convocazione**

#### **Articolo 67      Convocazione**

- 1) La Commissione é convocata dal presidente almeno tre giorni prima della seduta.
- 2) La convocazione é inviata a mezzo posta , telegramma, telefax o posta elettronica.
- 3) Il termine di cui al comma I può essere ridotto in casi di eccezionale urgenza e comunque non può essere inferiore a 24 ore.

#### **Articolo 68      Ordine del giorno**

- 1) L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare nella seduta convocata.
- 2) I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione o di loro integrazione al protocollo comunale.

#### **Articolo 69      Validità delle sedute e delle decisioni**

- 1) Per la validità delle sedute della Commissione é richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.
- 2) La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti.

#### **Articolo 70      Verbalizzazione**

- 1) L'ufficio tecnico comunale assicura l'attività di supporto tecnico operativo della Commissione.
- 2) Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da personale dipendente dell'area tecnica designato dal responsabile dell'area stessa.
- 3) Il segretario predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.
- 4) Il segretario per ogni seduta della Commissione redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

- 5) Il processo verbale é sottoscritto dal presidente della Commissione, dal segretario e dai componenti la Commissione.
- 6) Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

**Articolo 71 Sopralluoghi**

- 1) E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

**Articolo 72 Rapporto tra Commissione e strutture organizzative comunali**

- 1) La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o di estratti di strumenti urbanistici.
- 2) Rientra nei diritti di ciascun membro richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili alla espressione del parere.

**Articolo 73 Indennità**

- 1) Ai componenti elettivi della Commissione spetta, per ogni seduta, una indennità di presenza pari a quella del consigliere comunale. Ai componenti elettivi residenti fuori dal Comune spetta anche un rimborso chilometrico per l'uso del mezzo proprio.

## TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ' EDILIZIA

### CAPO I Ambiente urbano

#### Sezione I Spazi pubblici o ad uso pubblico

#### Articolo 74 Disciplina del verde su aree pubbliche

- 1) Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione , la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere,in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 2) L'inserimento di alberature su strade, piazze parcheggi ecc.,deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno,caratteristiche climatiche,adattabilità della specie),anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze,dei parcheggi ecc,nonché alle condizioni di luce;
  - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - sviluppo più o meno rapido;
  - caratteristiche dell'apparato radicale;
  - resistenza all'inquinamento;
  - rilevanza estetica.
- 3) La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area,la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 4) La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che,in ogni caso,non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti,essendo prioritario il comfort ambientale.
- 5) In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile.
- 6) La distanza tra pianta e pianta é da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo delle stesse.
- 7) Le aree a bosco,a parco,nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali
- 8) Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 9) Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
- 10) La realizzazione di superfici a verde é obbligatoria per ridurre gli effetti di rinvio della

radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree mitigando i picchi di temperatura estivi, grazie all'evapo-traspirazione e favorendo l'ombreggiamento sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali e sulle zone di sosta.

- 11) Le superfici a verde previste saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali, evitandone il ristagno.
- 12) Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli é opportuno attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - almeno il 10% dell'area lorda di parcheggio deve essere costituita da copertura drenante da non destinarsi a sosta o transito dei veicoli;
  - la densità delle alberature non dovrà essere inferiore ad una pianta ogni 80 mq.;
  - il perimetro dell'area deve essere delimitato da una siepe di altezza non inferiore a m. 1.

Per l'ombreggiamento dei posti macchina é consigliato l'utilizzo di pergole ricoperte da rampicanti.

- 13) Nella realizzazione di tutte le aree verdi é necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
- 14) Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 2 per essenze a grande sviluppo e m. 1,50 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea e scavi in genere, dovranno essere prese precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Per le piante di alto fusto dovrà essere mantenuta una distanza minima di m.2,50 dal tronco, salvo autorizzazioni specifiche e motivate. Per piante di pregio o di grande dimensione potranno essere imposte distanze superiori a m.2,50 o in alternativa l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo e, in ogni caso, non potranno essere recise radici con diametro superiore a cm.2, salvo particolari e motivate circostanze. Ove possibile, in caso di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, va previsto lo spostamento della tubazione, qualora questa interferisca con la posizione della pianta. Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le aree vegetate e corsetti per le piante isolate. Le recinzioni dovranno seguire la proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alti almeno m.1,30 da terra. I corsetti dovranno essere pieni, distaccati dal tronco ed alti m.2. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

## **Articolo 75     Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

- 1) Le strade, le piazze, il suolo pubblico , o assoggettato ad uso pubblico , devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano tali da consentire facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità , nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
- 2) Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
- 3) E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici od assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo decoroso con la rimozione di

affissioni, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

- 4) In presenza di sottoservizi impiantistici, in caso di possibili interventi, è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
- 5) Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dello inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualificazione di quelle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

#### **Articolo 76     Insegne e mezzi pubblicitari**

- 1) Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante dell'aspetto della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del Dlgs 15/11/1993 n.507.
- 2) L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 3) Il rilascio di provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo o dell'Ente proprietario della strada per la fattispecie richiesta.
- 4) Non sono soggetti al rilascio di autorizzazione i cartelli temporanei che pubblicizzano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purché siano installati successivamente alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero quando sia stato adottato il Piano urbanistico.

#### **Articolo 77     Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

- 1) Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono rispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.
- 2) Chioschi, cabine telefoniche ed edicole devono essere sempre posizionati e realizzati a seguito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 78     Passaggi pedonali**

- 1) Le strade di nuova realizzazione e, laddove possibile quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L.9/1/1989 n.13 e L.R. 20/2/1989 n.6 riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2) I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
- 3) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchioloso, compatto ed omogeneo.
- 4) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità

stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale

### **Articolo 79**     **Percorsi ciclabili**

- 1) La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
- 2) Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m.2,50 e devono essere possibilmente separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- 3) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- 4) Per quanto non espressamente citato nel presente articolo va fatto riferimento al Regolamento di cui al D.M.L.P. n. 557 del 30/11/1999.

### **Articolo 80**     **Spazi porticati**

- 1) La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
- 2) Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
- 3) Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi garantendo le condizioni di sicurezza ed accessibilità.
- 4) Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

### **Articolo 81**     **Occupazione degli spazi pubblici**

- 1) Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali é regolata dalle leggi vigenti.
- 2) Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed il versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
- 3) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
- 4) La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
- 5) Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
- 6) Per quanto non specificato nel presente articolo va fatto riferimento al Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.



## **Articolo 82     Disciplina d'uso del sottosuolo**

- 1) L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del consiglio dei ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- 2) Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
- 3) Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - a. ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b. illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c. identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d. conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- 4) Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
- 5) Il comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- 6) Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
- 7) Ai fini dell'economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo, quando possibile, cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

## **Articolo 83     Reti di servizi pubblici**

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

## **Articolo 84     Volumi tecnici ed impiantistici**

- 1) I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas ecc.) da costruirsi fuori od entro terra devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
- 2) Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza

possono trovare collocazione alle zone di rispetto stradale, fatte salve le diverse disposizioni contenute nei P.G.T.

- 3) Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
- 4) Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui all'art. 130 fatto salvo quanto eventualmente previsto nel Piano delle regole delle zone di interesse storico-monumentale.
- 5) I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo; muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

#### **Articolo 85     Intercapedini e griglie di areazione**

- 1) Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, aventi funzioni di servizio o necessarie all'illuminazione indiretta o all'areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
- 2) In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti i marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
- 3) Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili carrabili ed antisdrucchiolevoli.
- 4) La costruzione ed i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## **Sezione II     Spazi privati**

#### **Articolo 86     Accessi e passi carrai**

- 1) L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada.
- 2) L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 3) Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile su strada pubblica non deve essere inferiore a m.3,00 e non superiore a m.6,50.
- 4) Nelle nuove costruzioni la distanza minima tra la carreggiata e la rampa di accesso a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.

- 5) L'uscita dei passi carrai verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12 dagli angoli delle strade.
- 6) Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
- 7) Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi devono essere adeguati alle presenti norme, nel caso in cui il progetto preveda anche la modifica degli accessi.
- 8) I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
- 9) In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori od inferiori a quelle del presente articolo.

### **Articolo 87     Strade private**

- 1) La costruzione di strade private é consentita nell'ambito di Piani attuativi ovvero nelle zone non urbanizzate , previa apposita convenzione.
- 2) Gli enti o soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
  - a. alla pavimentazione;
  - b. alla manutenzione e pulizia;
  - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e. alla manutenzione e realizzazione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche , fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 3) Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5 e raggio di curvatura, misurato nella mezzaria della carreggiata ,non inferiore a m.7,50 e se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire la agevole conversione di marcia degli autoveicoli.
- 4) Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzaria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
- 5) Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4 nel caso di un senso unico di marcia e di m.7 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzaria della carreggiata non inferiore a m.10 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 6) Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, ricupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 7) In casi di comprovate impossibilità di natura tecnica l'Amministrazione Comunale può autorizzare calibri stradali di dimensioni diverse.
- 8) Le strade private poste all'interno del centro abitato devono essere dotate di idoneo

impianto di illuminazione.

### **Articolo 88     Allacciamento alle reti fognarie**

- 1) Tutti gli immobili ubicati in zone servite dalla rete fognaria devono convogliare le acque di scarico nella stessa, secondo le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore del servizio.
- 2) In caso di nuova edificazione o di nuovi allacciamenti alla rete fognaria per edifici esistenti è fatto divieto convogliare nella rete stessa le acque piovane. Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto nei pozzi di emungimento di acqua potabile ove è obbligatorio provvedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura. In casi eccezionali, tecnicamente motivati, l'Ente gestore del servizio può concedere l'adozione di tecnologie che prevedano il ritorno nella rete fognaria, in tempi differiti, acque meteoriche da invasi preposti alla raccolta e/o alla dispersione delle stesse. E' fatto salvo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti in materia di smaltimento di acque meteoriche provenienti da particolari e specifiche attività o insediamenti.
- 3) Per il trattamento delle acque piovane si fa riferimento all'art. 153 del presente Regolamento.

### **Articolo 89     Allacciamenti alle reti impiantistiche**

- 1) Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche, idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica, secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
- 2) Deve essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- 3) L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a. tutti i condomini già in possesso di impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c. le antenne paraboliche devono avere le seguenti dimensioni massime: 120 cm. di diametro per gli impianti collettivi e 85 cm. per gli impianti singoli;
  - d. devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio se installate sui tetti;
  - e. sul disco dell'antenna parabolica è consentita la presenza del logo del costruttore e/o importatore;
  - f. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L.46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - g. sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni artistici;
  - h. le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;

- i. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;
  - j. Le antenne paraboliche devono essere installate in modo da non ostacolare il corretto deflusso dei fumi dai camini.
- 4) Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche che consentano il risparmio della risorsa idrica, gli allacciamenti alla rete idrica verranno effettuati a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali ove disponibili ai sensi del D.Lgs. 152/1999.

## **Articolo 90    Recinzioni**

- 1) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
- 2) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Con il provvedimento abilitativo di cui al Titolo I capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
- 3) Le recinzioni dei lotti urbani devono avere un'altezza massima di metri 2,50 per i lati di lotti non prospicienti le strade pubbliche e di metri 2,0 per i lati in fregio alle strade pubbliche. Esse possono essere realizzate:
  - a. con muro pieno ad esclusione dei lati prospicienti spazi pubblici;
  - b. con muretto o cordolo sovrastato da reti o cancellate. In questo caso lo zoccolo in muratura può avere un'altezza massima di metri 0,60;
  - c. con reti e siepi;
  - d. con pali infissi al suolo e rete di protezione.
- 4) Per quanto possibile esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- 5) I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
- 6) Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata di cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- 7) I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti ed installati nel rispetto delle norme UNI specifiche e del Regolamento locale di igiene vigente.
- 8) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- 9) Nel caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni che , rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
- 10) Ferme restando le disposizioni del Codice civile, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze

ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

- 11) E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere all'interno del Piano delle Regole prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.

#### **Articolo 91     Spazi ineditati**

- 1) Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
- 2) Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.
- 3) In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- 4) La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

#### **Articolo 92     Sistemazioni esterne ai fabbricati**

- 1) Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
- 2) Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde, o comunque drenante, che non potrà essere inferiore al 50% della superficie libera.
- 3) Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, tale però da non costituire fonte di inquinamento luminoso. A tale proposito il flusso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
- 4) Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche come definito all'art. 153 del presente regolamento.
- 5) Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazioni esistenti o previste.

#### **Articolo 93     Toponomastica e segnaletica**

- 1) Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui Dlgs 42/2004.
- 2) E' riservata all'Amministrazione la facoltà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi e lapidi commemorative.
- 3) Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

## **Articolo 94      Numeri civici**

- 1) I numeri civici ed eventuali subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti ,a spese dei proprietari dei fabbricati,in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
- 2) Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso, deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile e deve essere illuminato se già non vi provveda l'illuminazione stradale.
- 3) Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 4) E ' obbligo del proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## **CAPO II            Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

### **Sezione I            Inserimento ambientale e paesaggistico delle costruzioni**

#### **Articolo 95      Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti**

- 1) Con riferimento alle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale , approvato con D.G.R. 6/3/2001 n. VII/197 , ai fini della conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi e per perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio , tenuto conto che ogni intervento edilizio costituisce potenziale modifica del paesaggio , nelle parti di territorio comunale non specificatamente sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. 22/1/04 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" i progetti di:
  - a. nuova costruzione e ampliamento o sopralzo di strutture esistenti;
  - b. recupero a fini abitativi di sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici , ai sensi dell'art. 63 del testo integrato della L.R. 12/05;devono essere sottoposti a una valutazione di impatto paesistico con le modalità e le procedure previste dalla D.G.R. 8/11/2002 n. VII/11045.
- 2) I progetti di cui al comma precedente devono essere sottoposti al parere obbligatorio della commissione comunale per il paesaggio di cui al Titolo II , Capo I e II, del presente Regolamento.

#### **Articolo 96      Decoro delle costruzioni**

- 1) Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
- 2) Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di cui al titolo III capo III del presente Regolamento e devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
- 3) Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottima qualità,atti a resistere agli agenti atmosferici.



- 4) E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde,abbaini,lucernari,ecc.), degli infissi, degli aggetti,delle gronde,dei balconi,dei marcapiano,delle cornici, dei parapetti,,in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- 5) Con provvedimento motivato può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte ,insegne, decorazioni, coloriture e sovra strutture in genere.
- 6) Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate e le superfici filtranti.
- 7) Il progetto deve altresì fornire,nel dettaglio grafico,indicazioni sui colori ed i materiali che si intendono impegnare.
- 8) Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori,parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante,può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
- 9) In caso di non adempimento può essere imposta,con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
- 10) Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e la fine dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Articolo 97     Allineamenti**

- 1) Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilita dal Piano delle regole del PGT o dal Codice civile, nonché dal codice della strada ,può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo,una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
- 2) Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
- 3) L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti é riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che , per garantire il rispetto della unitarietà compositiva od il mantenimento dei caratteri formali, non risulti più opportuno allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- 4) Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **Articolo 98     Spazi conseguenti ad arretramenti**

- 1) L'arretramento stradale é regolato,oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a. dalla disciplina del PGT e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
- 2) Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per



la sosta e per il parcheggio dei veicoli.

- 3) L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
- 4) Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso esso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 99     Prospetti su spazi pubblici**

- 1) Il Piano delle regole del PGT disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti.
- 2) I Piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono inoltre illustrare l'uso dei materiali al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
- 3) Le soluzioni progettuali devono individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
- 4) I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- 5) I balconi, le terrazze e le finestre devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,10 per i primi due piani fuori terra e m. 1,00 per tutti gli altri piani.
- 6) La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 10.
- 7) Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
- 8) Le finestre del piano terreno, ai fini della sicurezza veicolare e pedonale, non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
- 9) Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per tutti gli altri piani.
- 10) Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e, nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
- 11) Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

#### **Articolo 100     Ombre portate**

- 1) In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra gli edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni

accettabili di soleggiamento invernale.

- 2) E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
- 3) Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in modo da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui in sede di verifica grafica, una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra, a partire dalla base esterna del fronte della costruzione, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze. In caso il profilo degli edifici circostanti sia compreso fra i 45° e i 60° occorre adeguare il rapporto aereoilluminante dei locali interessati.
- 4) Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o in zone di antica edificazione, il responsabile della struttura può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.
- 5) Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.
- 6) Dovranno essere comunque rispettati i contenuti del Regolamento locale di igiene , Titolo III , Capitolo IV.

#### **Articolo 101 Sporgenze ed aggetti su aree pubbliche**

- 1) Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm.10 al di sotto della quota di m.3,50 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale sia costituito ; deroga alla presente disciplina é ammessa per comprovate esigenze per tende ed aggetti per la regolazione dell'irraggiamento solare.
- 2) Balconi a sbalzo e pensiline devono essere posti ad una altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima é di m.4 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
- 3) Elementi aggettanti (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati al fine del calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nel Piano delle regole del PGT.
- 4) Balconi e pensiline non devono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non devono mai comunque superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Articolo 102 Portici e gallerie**

- 1) Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata , devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cure e spese dei proprietari.
- 2) Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale materiali e le

forme delle pavimentazioni devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

- 3) La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
- 4) Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigue o vicine.
- 5) I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari della pubblica illuminazione. E' obbligatorio l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
- 6) Se si tratta di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine da escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

### **Articolo 103 Salubrità dei terreni edificabili**

- 1) E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
- 2) L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
- 3) Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.
- 4) Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di m. 2,0; le ossa che si rinvergono devono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
- 5) Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
- 6) Qualora un progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma.
- 7) E' obbligatorio adottare per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte ad impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
- 8) Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- 9) I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato mediante solaio.
- 10) L'altezza del vespaio aerato deve essere di 50 cm. come misura minima. In caso di interventi su fabbricati residenziali esistenti o su fabbricati ad uso non residenziale, per comprovate esigenze tecniche possono essere adottate soluzioni alternative al vespaio

aerato, purché di equivalente e certificata efficacia.

- 11) I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
- 12) Le griglie di areazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- 13) Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati é ammessa la costruzione su vespaio di ciotoli.
- 14) Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature risultante da relazione geologica o da una scheda specifica del terreno interessato.
- 15) Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- 16) A protezione delle precipitazioni atmosferiche,terrazze,giardini pensili, e coperture piane (su tutto l'edificio o parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua,curando in particolar modo i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 104 Disciplina del colore e dell'uso di materiali di finitura**

- 1) Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta la facciata dell'edificio.
- 2) Le parti in pietra (portali, balconi, scale ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- 3) Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico devono essere intonacate integralmente.
- 4) Per le zone urbane soggette a vincolo ambientale, storico o monumentale, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti. Il colore delle facciate deve riprendere quello originale e, laddove non sia possibile riprendere la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

#### **Articolo 105 Disciplina del verde su aree private**

- 1) Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori della qualificazione ambientale.
- 2) Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e proteggere.
- 3) Il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estiva a seguito della evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

- 4) L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest é consigliato in quanta consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate, limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce la dispersione per convenzione e protegge dai venti invernali.
- 5) Dove possibile é consigliabile la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono preferibili le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie a meno che,per queste ultime,la densità non sia molto elevata.
- 6) Si consiglia, salvo vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetti verdi). Questa tecnologia, se correttamente applicata, può svolgere la duplice funzione di miglioramento della inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche. Tale scelta va verificata in via prioritaria per la copertura di edifici ad uso produttivo, commerciale, terziario e per la copertura di garage nell'ambito di piani attuativi nel centro storico. Per lo sfruttamento di questa tecnologia va garantito un agevole accesso alla copertura verde per la manutenzione.
- 7) Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono essere conservativi e ripristinare le originarie vegetali, storiche ed architettoniche, tendere alla conservazione o possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- 8) In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitata l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- 9) Con provvedimento motivato,per motivi igienici e di decoro,può essere imposta la manutenzione,la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
- 10) La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4 rispetto al medesimo.
- 11) E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica,la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile.
- 12) Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- 13) Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia,deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 14) Sono ammissibili, previa autorizzazione comunale, rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando costituiscono situazioni di pericolo, quando la condizione dell'albero non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire,in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
- 15) Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento ed al completamento di aree verdi deve illustrare:

- a. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b. i criteri delle scelte delle specie vegetali in base alle caratteristiche pedologiche del terreno, con preferenza per le essenze autoctone;
  - c. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alla pendenza ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d. i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
- 16) In assenza di indicazioni, si applicano le distanze previste dal Codice Civile
- 17) La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
- 18) E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

## **Sezione II      Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni**

### **Articolo 106      Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

- 1) I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
- 2) Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
- 3) L'Amministrazione può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altri parimenti qualificati, per accertare le condizioni delle costruzioni.
- 4) Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti il proprietario deve provvedere direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
- 5) Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
- 6) In caso di inadempimento, con provvedimento motivato, si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## CAPO III      **Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

### Sezione I      **Requisiti di comfort ambientale.**

#### **Articolo 107      Orientamento dell'edificio**

- 1) In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud- Ovest, conformemente al loro bisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-est a Sud-Ovest. E' possibile concedere una deroga per ciò che riguarda l'esposizione a Nord se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici, fatte salve le limitazioni e le prescrizioni contenute nel vigente R.L.I..

#### **Articolo 108      Qualità dell'aria in spazi confinati**

- 1) La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi che contengono lo spazio abitato. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
- 2) La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, a causa di significative differenze tra le diverse zone urbane.
- 3) Le abitazioni devono essere realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
- 4) Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio-ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
- 5) L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupati o dei vicini ed in particolare in modo da non provocare:
  - a. sviluppo di gas tossici;
  - b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c. emissioni di radiazioni pericolose;
  - d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;



- f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
- 6) Il requisito di cui al comma I si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
  - 7) Al fine della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire lo eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dall'Ente preposto alla tutela dell'ambiente.
  - 8) Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto. I materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente. In ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti di adduzione dall'aria.

### **Articolo 109 Ventilazione naturale**

- 1) L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente per l'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazioni atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario.
- 2) Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
- 3) Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
- 4) Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'areazione primaria per unità abitativa nonché l'areazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
- 5) L'areazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
- 6) L'areazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione. Dovranno comunque essere rispettate le norme previste in merito dal vigente R.L.I..

### **Articolo 110 Ventilazione attivata**

- 1) In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, in conformità a quanto stabilito dalla tabella 2 del Manuale Tecnico di cui al capitolo III del vigente R.L.I., nei seguenti casi:
  - a. locali destinati ad uffici;
  - b. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;



- c. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
- 2) Le caratteristiche degli impianti ed i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento locale di igiene Titolo III , Capitolo IV.
  - 3) Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di areazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi d'aria per ora, in caso di areazione continua e di 12 volumi per ora nel caso di areazione discontinua.

#### **Articolo 111     Illuminazione naturale**

- 1) La qualità della luce naturale é da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
- 2) L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale é da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
- 3) Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
- 4) Tutti i locali di abitazione (camere da letto,sale soggiorno,cucina e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi,sale da gioco,sale di lettura ed assimilabili,sottotetti accessibili e abitabili,verande, tavernette) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
- 5) Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio : bagni di servizio,posti di cottura,spogliatoi,ripostigli, lavanderie,guardaroba ecc.
- 6) In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno.Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
- 7) Per i requisiti minimi di illuminazione diretta naturale va fatto riferimento all'art. 3.4.11 e al Manuale Tecnico capitolo 4° punto C "Illuminazione degli spazi dell'abitazione e visione sugli ambienti circostanti", del R.L.I..

#### **Articolo 112     Illuminazione artificiale**

- 1) In alternativa alla luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
- 2) Ogni spazio di abitazione.di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
- 3) E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo,controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
- 4) Negli apparecchi per l'illuminazione é opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade ad incandescenza con lampade a più alto rendimento o,comunque,a risparmio energetico,con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso.
- 5) Nelle aree comuni (private,condominiali,pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre

con flusso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso verso gli edifici.

- 6) I requisiti di illuminazione artificiale si intendono raggiunti se vengono rispettate le norme del Manuale Tecnico capitolo 3°, paragrafo "Illuminazione naturale e artificiale" del vigente R.L.I..

### **Articolo 113 Controllo del soleggiamento**

- 1) Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte al fine di:
- evitare i disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione a condizioni di riposo e sonno;
  - contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.
- Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte, onde evitare:
- condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
  - eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.
- 2) Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
- 3) Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.
- 4) Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
- 5) Prescrizioni e requisiti degli edifici ai fini del presente articolo sono regolati dal Regolamento locale di igiene Titolo III, Capitolo IV.

### **Articolo 114 Comfort igrotermico**

- 1) Gli edifici devono essere realizzati in modo che si abbiano in ogni locale temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
- 2) La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20° né essere inferiore ai 18°.
- 3) Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
- 4) La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
- 5) La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di areazione non deve eccedere 0,15 metri al secondo.

- 6) Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
- 7) Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
- 8) Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 3.4.18 del vigente R.L.I.

## **Sezione II      Requisiti spaziali**

### **Articolo 115      Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

- 1) Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
- 2) In base alla previsione di permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a. spazi di abitazione :camere da letto,sale,soggiorno,cucina e sale da pranzo;
  - b. spazi accessori (locali integrativi) :studio,sala da gioco,sala di lettura,sottotetti accessibili,verande, tavernette ecc;
  - c. spazi di servizio:bagni,posti di cottura,lavanderia,corridoi, ripostigli spogliatoi,guardaroba ecc.
- 3) Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
- 4) L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m.2,70.
- 5) L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
- 6) Le superfici minime delle abitazioni in relazione al numero degli utenti sono quelle riportate nel Manuale Tecnico, capitolo 4°, paragrafo A, tabella n. 4, del R.L.I.;
- 7) I requisiti minimi di superficie, volume ed altezza degli spazi di abitazione sono quelli riportati nel Manuale Tecnico, capitolo 4°, paragrafo A, tabella n. 5 del vigente R.L.I.;
- 8) Le dotazioni dei servizi: stanze da bagno e servizi igienici, cucine e spazi di cottura, devono essere quelle previste dal Manuale Tecnico, capitolo 4°, paragrafo D "Dotazioni dei servizi", del vigente R.L.I..

### **Articolo 116      Cortili, cavedi, patii**

- 1) La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
- 2) E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale,stanze da

bagno, corridoi, ed una sola stanza abitabile per appartamento.

- 3) Nel risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
- 4) Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine non sono permessi aggetti.
- 5) I fondi dei cavedi devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acque; in tale scarico è fatto divieto di immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- 6) Per le caratteristiche degli interventi deve essere fatto riferimento a quanto previsto nel Manuale Tecnico, capitolo 3, del vigente R.L.I..

### **Articolo 117    Spazi di cantinato e sotterraneo**

- 1) I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a. seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, per non meno della metà della sua altezza e del suo perimetro;
  - b. sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede;
  - c. parzialmente interrato è quel locale che, prendendo a riferimento il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna, in caso di assenza del marciapiede, si trova al di sotto dello stesso piano per meno della metà della sua altezza e del suo perimetro.
- 2) I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal Regolamento locale di igiene.
- 3) I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. Per le loro modalità d'uso va fatto riferimento all'art. 3.3.30 del vigente R.L.I. e per le loro caratteristiche tecnico costruttive va fatto riferimento al Manuale Tecnico, capitolo 3°, paragrafo "Requisiti al di sotto del piano di campagna" del vigente R.L.I..

### **Articolo 118    Boxes ed autorimesse**

- 1) Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni sulle aperture e sulla ventilazione.
- 2) E' fatta salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **Sezione III    Requisiti funzionali**

#### **Articolo 119    Dotazione di servizi**

- 1) Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione dei seguenti servizi fondamentali:
  - a. riscaldamento;
  - b. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

#### **Articolo 120    Spazi di cottura**

- 1) Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati dal presente regolamento all'art. 115, devono essere dotati di una cappa posta sopra il piano di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori, con canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con idoneo comignolo, in conformità delle norme di buona tecnica e dei regolamenti vigenti.

#### **Articolo 121    Flessibilità distributiva**

- 1) Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

#### **Articolo 122    Flessibilità impiantistica**

- 1) In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

### **Sezione IV    Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche.**

#### **Articolo 123    Superamento delle barriere architettoniche negli edifici**

- 1) Negli edifici di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazione totale, qualunque sia la loro destinazione d'uso, deve essere garantita l'ACCESSIBILITÀ e la VISITABILITÀ degli edifici plurifamiliari anche da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie e sensoriali secondo le indicazioni dei commi 3 e 4 dell'art.3 del Decreto del Ministero dei lavori pubblici n.236 del 14/6/1989.
- 2) Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere ADATTABILE per tutte le parti o componenti per le quali non sia già garantita l'accessibilità e la visitabilità, fatte salve le deroghe previste dal Decreto 14/6/1989 n. 236.

#### **Articolo 124    Dichiarazione del progettista**

- 1) E' fatto obbligo allegare al progetto edilizio la dichiarazione di un professionista abilitato

che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di cui alle leggi vigenti in tema di accessibilità, visitabilità e adattabilità da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali alle opere da realizzare.

- 2) Gli elaborati grafici di progetto devono comunque consentire la verifica da parte degli organismi preposti dei seguenti requisiti degli edifici:
- almeno un accesso in piano con rampe prive di gradini alle parti comuni degli edifici pluriappartamenti composti da almeno tre unità immobiliari;
  - accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per il superamento dei dislivelli negli edifici monofamiliari, compresi i servoscala da installare anche in tempi successivi;
  - installazione nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini;
  - negli edifici residenziali l'uso di almeno 1 servizio igienico e relativi percorsi di collegamento interni alle singole unità immobiliari;
  - gli ambienti pubblici o ad uso pubblico destinati ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali e sportive, devono essere ACCESSIBILI come da definizione di cui all'art. 2, comma G, Decreto M.LL.PP. 14/06/1989 n. 236;
  - nelle unità immobiliari sedi di spettacoli all'aperto o al chiuso, permanenti o temporanei, in quelle sedi di attività ricettive, in quelle sedi di culto, o comunque di attività aperte al pubblico la VISITABILITA' si intende soddisfatta se conforme alle prescrizioni di cui all'art. 3.4 del Decreto M.LL.PP. 14/06/1989 n. 236.

#### **Articolo 125 Deroghe per i provvedimenti autorizzativi**

- 1) Le opere necessarie a garantire l'accessibilità e la visitabilità degli edifici alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento o dal Piano delle Regole del PGT, anche per i cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
- 2) E' fatto obbligo al rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio e alcuna area di proprietà o di uso comune.

### **Sezione V Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.**

#### **Articolo 126 Edifici ad uso pubblico e privati ad uso terziario, commerciale e produttivo**

- 1) Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni totali al fine di evitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, oltre che ridurre i consumi di energia gli edifici adibiti ad uso pubblico e in quelli di proprietà privata ad uso terziario, commerciale o produttivo (ad esclusione degli esercizi di vicinato) é fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria facendo ricorso a fonti di energia rinnovabili o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica od economica che devono essere dimostrate nel progetto e nella relazione tecnica di cui all'art.28 comma 1 L. 9/1/91 n.10

relativi all'impianto termico, riportando le specifiche valutazioni che hanno determinato la non applicabilità del ricorso alle fonti rinnovabili o assimilate

- 2) Per quanto riguarda gli impianti termici tale obbligo si determina anche in caso di nuova installazione o ristrutturazione dei medesimi.

### **Articolo 127 Edifici di proprietà ed uso privato**

- 1) Negli edifici di proprietà ed uso privato, qualunque sia la loro destinazione d'uso, escluse quelle citate nell'art. 126 del presente regolamento, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.
- 2) E' comunque obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ed i loro collegamenti alle reti ed agli impianti dei singoli utenti, ai sensi dell'allegato D del D.Lgs. 192/2005.

### **Articolo 128 Impianti solari termici**

- 1) Per tutti gli edifici di nuova costruzione, qualunque sia la loro destinazione d'uso, nella progettazione del sistema di produzione di acqua calda ad uso sanitario è fatto obbligo l'installazione di IMPIANTI SOLARI TERMICI, tali da garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda in misura non inferiore al 50% del totale. L'obbligo deve essere rispettato anche in caso di nuova installazione o rifacimento degli impianti igienico sanitari.
- 2) In caso di interventi su edifici esistenti, la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti secondo le pendenze preesistenti delle coperture, viene classificata come intervento di "manutenzione ordinaria" e non necessita di documento autorizzativi o di Denuncia di inizio attività.
- 3) Sono fatte salve diverse prescrizioni architettoniche previste nel P.G.T. per zone di pregio storico , architettonico , monumentale o ambientale.

### **Articolo 129 Serre bioclimatiche**

- 1) Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici , a condizione che rispettino le seguenti caratteristiche:
  - a. siano progettate in modo integrato all'edificio;
  - b. sia dimostrata, attraverso calcoli energetici che dovranno essere allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c. i locali retrostanti abbiano un'apertura verso l'esterno per garantire la ventilazione;
  - d. siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il riscaldamento estivo;



- e. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dello irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- f. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- g. siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente e per non alterare i rapporti aereoilluminante dell'ambiente retrostante.
- h. abbiano una profondità non superiore a m.1,20 e siano dotate di un accesso per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune.

## **Sezione VI    Requisiti degli edifici in tema di isolamento termico - Efficienza energetica degli impianti**

### **Articolo 130    Isolamento termico degli edifici**

- 1) Per gli edifici di nuova costruzione e per gli ampliamenti (per i quali si applicano le verifiche previste dalla L.10/91) è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di TRASMITTANZA TERMICA -U-:
  - Pareti esterne 0,35 W/mq.K
  - Coperture 0,30 W/mq.K
  - Pareti e solette verso ambienti interni 0,70 W/mq.K
  - Solai su terreno o cantine 0,50 W/mq.K
  - Solai su pilotis 0,30 W/mq.K
- 2) Nel caso la copertura dell'edificio sia del tipo a falda e a diretto contatto con ambiente abitato (sottotetto abitabile), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui al comma 1, deve essere di tipo ventilato.
- 3) I valori di trasmittanza devono essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura e devono valere anche per le parti di muratura sottofinestre.

### **Articolo 131    Isolamento termico nelle ristrutturazioni delle coperture**

- 1) In caso di interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione delle coperture degli edifici esistenti con sostituzione totale del manto devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione (0,30 W/mq.K).
- 2) Se la copertura è a diretto contatto con un ambiente abitato la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui al comma 1, deve essere di tipo ventilato.

### **Articolo 132    Prestazione dei serramenti in termini di trasmittanza**

- 1) Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non



climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita al sistema telaio+vetri non superiore a 2,3 w/mq.K.

- 2) Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate, comprensive anche dei serramenti, è obbligatoria la sostituzione degli stessi con l'adeguamento ai valori di trasmittanza citati.
- 3) Per ciò che riguarda i cassonetti essi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere del tipo a tenuta.

### **Articolo 133 Aumenti di spessori murari per maggiori livelli di coibentazione**

- 1) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportano spessori complessivi sia degli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm.30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, nella sola parte eccedente i cm.30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm.15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
- 2) Le norme del comma 1 si applicano con gli stessi criteri anche agli edifici esistenti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia delle facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse orizzontali, verticali e delle falde dei tetti, che caratterizzano gli edifici urbani ed i cascinali di antica costruzione.

### **Articolo 134 Contenimento delle dispersioni**

- 1) Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti e per le ristrutturazioni totali, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L.10/91 il COEFFICIENTE DI DISPERSIONE VOLUMICA Cd deve essere inferiore del 25% rispetto al limite massimo fissato dal Decreto Interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

### **Articolo 135 Contabilizzazione dei consumi di energia termica negli edifici**

- 1) Negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore, devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione dei consumi di energia termica.

### **Articolo 136 Installazione di sistemi di regolazione termica locale**

- 1) In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento è obbligatoria la installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
- 2) Per gli edifici esistenti il provvedimento di cui al comma 1 si applica nei seguenti casi:
  - a. interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;

b. rifacimento della rete di distribuzione del calore.

### **Articolo 137 Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento**

- 1) Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli in cui é prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, é obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
- 2) nel caso in cui l'edificio sia collegato alla rete del gas metano i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:
  - rendimento a potenza nominale: temperatura media dell'acqua nella caldaia 70 C; espressione del requisito del rendimento :  $S 91+1\log P_n$ ;
  - rendimento a carico parziale : temperatura media dell'acqua nella caldaia 30 C; espressione del requisito del rendimento :  $S 97 +1 \log P_n$ .
- 3) Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:
  - Rendimento a potenza nominale : Temperatura media dell'acqua nella caldaia 70 C; espressione del requisito del rendimento :  $S 93+2 \log P_n$ ;
  - Rendimento a carico parziale : Temperatura media dell'acqua nella caldaia 50 C; espressione del requisito del rendimento :  $S 89 +3 \log P_n$ .
- 4) Le prescrizioni dei commi precedenti non si applicano nei seguenti casi:
  - collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;
  - utilizzo di pompe di calore.

### **Articolo 138 Adozione di sistemi a bassa temperatura**

- 1) Per il riscaldamento invernale é suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura quali: pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare.

### **Articolo 139 Impianti centralizzati di produzione di calore**

- 1) Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative é obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

### **Articolo 140 Certificazione energetica degli edifici**

- 1) Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale devono essere dotati, a cura e spese del costruttore, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art.4, comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".
- 2) Nel caso di compravendita dell'intero immobile condominiale o di una singola unità immobiliare l'attestato di certificazione energetica é allegato all'atto di compravendita in originale o in copia autenticata.
- 3) Nel caso di locazione l'attestato é messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme allo originale in suo possesso.

- 4) L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
- 5) L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi alla efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.
- 6) Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, l'attestato è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in luogo facilmente visibile al pubblico.
- 7) Il Comune, sulla scorta delle denunce di "Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale degli edifici", rilasciate ai sensi dell'art. 19 punto K del presente regolamento, anche ai fini di valorizzare in termini di mercato gli immobili caratterizzati da minor fabbisogno, classifica gli stessi con parametri da A a G, da inserire nella targa energetica da esporre all'esterno dell'edificio, secondo la seguente scala di valori
  - CLASSE A edificio con un consumo energetico fino a 30 kWh/mq x anno
  - CLASSE B edificio con un consumo energetico da 31 a 50 kWh/mq x anno
  - CLASSE C edificio con un consumo energetico da 51 a 70 kWh/mq x anno
  - CLASSE D edificio con un consumo energetico da 71 a 90 kWh/mq x anno
  - CLASSE E edificio con un consumo energetico da 91 a 120 kWh/mq x anno
  - CLASSE F edificio con un consumo energetico da 121 a 160 kWh/mq x anno
  - CLASSE G edificio con un consumo energetico oltre 160 kWh/mq x anno

## **Sezione VII    Requisiti acustici degli edifici**

### **Articolo 141    Caratteristiche acustiche degli edifici**

- 1) Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire ai potenziali occupanti una sufficiente protezione dai rumori provenienti dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
- 2) La garanzia si ottiene adottando soluzioni tecniche idonee a fornire prestazioni di comfort acustico migliorative di almeno il 5% rispetto ai limiti previsti dal DPCM 5/12/1997 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici-
- 3) Ai sensi del provvedimento di cui al comma 2 gli ambienti abitativi vengono così classificati :
  - Categoria A : Edifici adibiti a residenza o assimilabili;
  - Categoria B : Edifici adibiti ad uffici o assimilabili;
  - Categoria C : Edifici adibiti    ad alberghi, pensioni ed assimilabili;
  - Categoria D : Edifici adibiti    ad ospedali, cliniche, case di cura e simili;
  - Categoria E : Edifici adibiti    ad attività scolastiche a tutti i livelli;

- Categoria F : Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;
  - Categoria G : Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili.
- 4) I requisiti acustici degli edifici in funzione della localizzazione delle sorgenti di rumore sono :
- Isolamento acustico standardizzato di facciata, che garantisce l'isolamento degli ambienti abitativi dalla pressione di rumori esterni all'edificio.
  - Indice di potere fonoisolante di ripartizione fra gli ambienti interni.
  - Indice del rumore da calpestio dei solai.
  - Indice per il rumore prodotto da impianti a funzionamento discontinuo.
  - Indice per il rumore prodotto da servizi a funzionamento continuo.
- 5) In funzione di quanto contenuto ai commi 3 e 4 del presente articolo ed in funzione di quanto suggerito dalle "Linee guida nella compilazione dei R.E. comunali" della provincia di Milano, area tematica 1 – "Prestazione dell'involucro edilizio", paragrafo 1.8 – "Isolamento acustico", i limiti da osservare per le diverse classi di edifici ed i diversi tipi di rumore sono :
- Categoria D : Isolamento acustico di facciata Db 47; Isolamento fra elementi di separazione di diverse unità immobiliari Db 58 ; Rumore da calpestio di solai Db 55 ; Rumore di servizi a ciclo continuo Db 23 ; Rumore di impianti a funzionamento discontinuo Db 33.
  - Categoria A e C: Isolamento acustico di facciata Db 42 ; Isolamento fra elementi di separazione di diverse unità immobiliari Db 53 ; Rumore da calpestio di solai Db 60; Rumori di servizi a ciclo continuo Db 33 ; Rumore di impianti a funzionamento discontinuo Db 33,
  - Categoria E : Isolamento acustico di facciata Db 50; Isolamento fra elementi di separazione di diverse unità immobiliari Db 53; Rumore da calpestio di solai Db 55; Rumori di servizi a ciclo continuo Db 23; Rumori di impianti a funzionamento discontinuo Db 33.
  - Categoria B,F,G: Isolamento acustico di facciata Db 44; Isolamento fra elementi di separazione di diverse unità immobiliari Db 53 ; Rumore da calpestio di solai Db 53; Rumori di servizi a ciclo continuo Db 33; Rumori di impianti a funzionamento discontinuo Db 33 .

#### **Articolo 142 Documenti da allegare alla richiesta di permesso di costruire**

- 1) I progetti relativi a nuove costruzioni e a ristrutturazione totale devono essere corredati da valutazione e dichiarazione da parte di un tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui al comma 5 dell'art.142 del presente Regolamento.
- 2) Le richieste per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di tecnico competente in acustica ambientale.
- 3) La documentazione relativa alla previsione di impatto acustico delle strutture di cui al

comma 2 deve essere conforme a quanto previsto dall'art.4 della D.G.R. 8 marzo 2002 n.7/8313.

#### **Articolo 143 Previsione di impatto acustico e valutazione di clima acustico**

- 1) I progetti di nuove infrastrutture stradali,nuove infrastrutture ferroviarie, centri commerciali polifunzionali,discoteche,circoli privati e pubblici esercizi,impianti sportivi devono essere corredati dalla documentazione riguardante la PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO redatta secondo le indicazioni contenute nella D.G.R. 8 marzo 2002 n.7/8313.
- 2) I progetti di :
  - a. scuole ed asili nido;
  - b. ospedali;
  - c. case di cura e di riposo;
  - d. parchi pubblici urbani ed extraurbani
  - e. nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente;devono contenere una valutazione previsionale del clima acustico redatta secondo le indicazioni della D.G.R. 8 marzo 2002 n.7/8313 art.6.

#### **Articolo 144 Controlli e certificato acustico**

- 1) I requisiti passivi acustici degli edifici devono essere ottenuti in opera attraverso un controllo effettuato da tecnici competenti in acustica ambientale,riconosciuti dalla legge. I risultati del collaudo di fatto costituiscono il CERTIFICATO ACUSTICO DELL'EDIFICIO.
- 2) Il Comune si impegna a valorizzare,anche ai fini del mercato degli immobili tale certificato per un periodo di adeguamento.
- 3) Successivamente, con criteri che verranno definiti attraverso provvedimenti di consiglio comunale, il certificato di collaudo acustico costituirà documentazione indispensabile per il rilascio dell'abitabilità dell'immobile.

### **Sezione VIII Risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso**

#### **Articolo 145 Criteri comuni per gli impianti elettrici**

- 1) Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere eseguiti a norma di antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico , secondo quanto previsto dalla L.R. 27 marzo 2000 n.17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetica ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" , modificata ed integrata dalla L.R. 21 dicembre 2004 n-38. Detti impianti devono avere le caratteristiche indicate dalla D.G.R. 20/9/01 n.7/6162;applicazione della L.R.17/00.
- 2) L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso per ridurre le dispersioni verso la volta celeste e le rifrazioni per gli edifici.
- 3) Per le insegne dotate di illuminazione propria il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen.

#### **Articolo 146 Riflettori,torri-faro e fari**

- 1) L'uso di riflettori,fari e torri-faro deve uniformarsi a quanto previsto dall'art.9 comma 5 della L.R.17/00
- 2) L'uso di fari fissi o roteanti per meri fini pubblicitari di richiamo o di altro tipo é vietato su tutto il territorio comunale ai sensi del punto 10 della D.G.R. 20/9/01 n.VII/6162.

#### **Articolo 147 Criteri per impianti specifici**

- 1) L'illuminazione di autostrade,circonvallazioni ecc.deve essere garantita con l'impiego preferibilmente di lampade al sodio a bassa pressione; sono ammessi,ove necessario,analoghe lampade ad alta pressione.
- 2) L'illuminazione di parcheggi,piazzali,piazze ed altre superfici similari deve essere garantita con l'impiego,preferibilmente,di lampade al sodio ad alta o bassa pressione. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.
- 3) I centri luminosi in presenza di alberature devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi. L'illuminazione dei centri storici deve dare la preferenza agli apparecchi posizionati sotto gronda o direttamente a parete.
- 4) L'illuminazione degli impianti sportivi operata con fari,torri faro e proiettori,deve essere realizzata nel rispetto delle indicazioni generali di cui al punto 5 del D.G.R. 20/9/01n. 7/6162. La stessa deve essere garantita con l'impiego preferibilmente di lampade ad alta efficienza; ove occorra la necessità di garantire un'alta resa cromatica é consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di variazione della luminanza in relazione alle attività e/o avvenimenti. I proiettori devono essere di tipo asimmetrico con inclinazione tale da contenere la dispersione di luce al di fuori dell'area destinata alla attività sportiva.  
Nel caso in cui gli impianti sportivi siano inseriti in parchi e giardini pubblici il progetto di illuminazione pubblica , oltre che rispettare le indicazioni del presente comma , dovrà prevedere accorgimenti idonei per non arrecare disturbo ai frequentatori e non provocare danni alla vegetazione presente.
- 5) L'illuminazione di monumenti ed edifici di particolare importanza , fatte salve le indicazioni di cui al punto 5 del D.G.R. 20/9/01 n.7/6162,deve essere preferibilmente di tipo radente e dall'alto verso il basso. Solo in casi di conclamata impossibilità e per manufatti di comprovato valore storico i fasci di luce possono essere orientati diversamente, rimanendo comunque almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare ed entro il perimetro della stessa, provvedendo allo spegnimento parziale o totale,o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventiquattro.

#### **Articolo 148 Deroghe**

- 1) Le uniche deroghe concedibili a quanto previsto nella sezione IV del presente regolamento sono quelle previste dal punto 9 della D.G.R. 20/9/01 n.VII/6162.

## Sezione IX Acque- Riduzione del consumo ed utilizzo di acque meteoriche

### Articolo 149 Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

- 1) 1 Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario,devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare,al fine di contenere i consumi energetici , il consumo della acqua calda per uso igienico sanitario dovrà essere contabilizzato individualmente e la temperatura dell'acqua dovrà essere mantenuta entro un intervallo controllato. Inoltre le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti,anche in caso di approvvigionamento autonomo.
- 2) In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:
  - reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri,esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
  - impianti di produzione ,distribuzione e ricircolo dell'acqua calda; per il calcolo della portata delle reti si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico sanitario, dalla L.9/1/1991 n.10 e relativi decreti di applicazione.
- 3) Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità dei giunti,apparecchi e dispositivi:tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza dai fognoli ,pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra ed in caso di intersezioni,le tubature fognarie ,oltre ad essere costruite in modo tale da evitare qualsiasi perdita,dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
- 4) Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
  - devono essere note in termini anche solo qualitativi le caratteristiche geologiche del sottosuolo,la tipologia (freatico,artesiane) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare;
  - devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
  - devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

### Articolo 150 Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

- 1) Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono



essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio ed olfattivo.

- 2) I livelli di prestazione relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
- 3) In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.
- 4) Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del Dlgs 152/99 e sue modifiche ed integrazioni per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

#### **Articolo 151 Contenimento dei consumi idrici : contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

- 1) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
- 2) Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
- 3) La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art.25 Dlgs 11/5/1999 n.152).

#### **Articolo 152 Contenimento dei consumi idrici: regolamentazione del flusso idrico**

- 1) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti e consigliato l'uso di "flussi aerati" per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.
- 2) Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica limitatamente alle suddette categorie nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
- 3) Per quanto riguarda lo scarico dei gabinetti il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - la regolazione continua in fase di scarico del volume di acqua scaricata ;
  - la regolazione prima dello scarico di almeno due diversi volumi di acqua, il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo tra 5 e 7 litri.

#### **Articolo 153 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

- 1) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio, fatte salve necessità



specifiche di attività produttive con particolari prescrizioni, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi auto ecc..

- 2) Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere utilizzate. Tutti gli edifici di nuova costruzione con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile di almeno 40 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1 per ogni 40 mq. di superficie coperta (o frazioni superiori) degli stessi edifici. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire in pozzo perdente l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. E' consigliabile, quando esistono le condizioni insediative idonee, l'installazione delle cisterne sopra descritte anche a seguito di lavori di ristrutturazione nel centro storico.
- 3) L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

## **Sezione X Limiti di esposizione e valori di attenzione di campi elettromagnetici**

### **Articolo 154 Limiti di esposizione e valori di attenzione**

- 1) Ai sensi dell'art.3 del DPCM 3 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", a titolo cautelativo, per la protezione da possibili effetti connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati dalla frequenza di rete (50Hz), in tutto il territorio comunale è vietato realizzare aree da gioco per l'infanzia, quartieri residenziali, scuole e, in generale, ambienti adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere, in luoghi in cui l'induzione magnetica di elettrodotti abbia un valore superiore a 10 microTesla, misurato secondo le disposizioni dell'art.5 del citato DPCM.

### **Articolo 155 Obiettivo di qualità**

- 1) Le società di distribuzione di energia elettrica attraverso elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, nella progettazione di nuovi elettrodotti nelle vicinanze di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici, devono garantire l'obiettivo di qualità di 3 microTesla come valore dell'induzione magnetica, ai sensi dell'art.4 del DPCM 3 luglio 2003 di cui all'art.154 del presente Regolamento.

## **Sezione XI Riduzione effetto gas radon**

### **Articolo 156 Prevenzione effetto del gas Radon**

- 1) Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in aree a rischio individuate dall'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti

soprastanti dello stesso edificio, attraverso vespai aerati, areazione naturale del locale, pellicole speciali ecc. in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dall'Ente preposto alla tutela della salute pubblica. Per l'esecuzione di tali accorgimenti va fatto riferimento all'art. 3.3.10 e al Manuale allegato al R.L.I..

## **CAPO IV Realizzazione degli interventi**

### **Sezione I Disciplina delle opere**

#### **Articolo 157 Requisiti delle costruzioni**

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

#### **Articolo 158 Richiesta e consegna dei punti fissi**

- 1) Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire richiedere, con apposita domanda la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
- 2) La definizione dei suddetti punti viene effettuata dai tecnici comunali, mentre il titolare del permesso di costruire è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari se richiesti.
- 3) Nei casi di particolare complessità della determinazione si redige verbale in doppia copia firmato dalle parti.
- 4) Se entro 15 giorni dalla richiesta la struttura competente non determina i punti fissi, gli allineamenti e le quote, il titolare del permesso di costruire può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo il verbale e trasmettendolo in copia all'ufficio tecnico comunale. Decorso ulteriore 15 giorni dall'iniziativa del privato senza riscontro, l'interessato può dare inizio ai lavori.
- 5) Prima di dare inizio ai lavori per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica diversa dalla normativa ordinaria il titolare del permesso di costruire è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettatura la dislocazione sul terreno delle costruzioni come da progetto approvato.

#### **Articolo 159 Inizio lavori**

- 1) A seguito del rilascio del permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente ed indicati nell'atto autorizzativo.
- 2) A seguito di presentazione di D.I.A. l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
- 3) Le opere di approntamento del cantiere non valgono a definire l'effettivo avvio dei lavori, così come le sole opere di scavo a cui non viene dato seguito con interventi di opere murarie.

- 4) Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento autorizzativi decade.

### **Articolo 160    Disciplina del cantiere**

- 1) Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L.14/8/1996 n.494 e successive modifiche ed integrazioni ,ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
- a. nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa in vista al pubblico una tabella di dimensioni adeguate contenente gli estremi del Permesso di costruire o della D.I.A., del titolare ,del progettista,del direttore dei lavori, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del committente e/o del responsabile della sicurezza, del coordinatore in fase di progettazione e del coordinatore in fase di esecuzione dei lavori;
  - b. nel cantiere deve essere tenuta a disposizione degli addetti ai controlli copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c. i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima dei servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento locale di igiene. Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia ,tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal locale Regolamento d'igiene;
  - d. gli impianti di acqua potabile e di fognatura devono,per quanto possibile,essere allacciati alle reti comunali;in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e. é vietato usare acqua dai canali pubblici o impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f. é fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona che lo sostituisca.
- 2) Con provvedimento motivato,in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo,può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **Articolo 161    Occupazione di suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

- 1) Il titolare di titolo abilitativo, il committente dei lavori o il responsabile della sicurezza, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportune recinzioni realizzate con materiale idoneo, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti interessati all'esercizio di impianti sotterranei e cavi aerei.
- 2) In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica,ad assicurare il pubblico transito e la formazione di ristagni d'acqua.
- 3) Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
- 4) Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o e di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni del Codice della strada e dei relativi regolamenti attuativi.

- 5) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 metri.
- 6) Quando si rende necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo deve presentare, almeno 30 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 7) Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, cale, parapetti e simili) devono avere i requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 8) Le fronti dei ponti verso strade, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportuni elementi di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

### **Articolo 162    Sicurezza del cantiere**

- 1) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori.

### **Articolo 163    Scavi e demolizioni**

- 1) Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
- 2) Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
- 3) Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette alle procedure per il rilascio del permesso di costruire.
- 4) Il rilascio del permesso di costruire volto alla demolizione è subordinato:
  - a. alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, in presenza di situazioni pericolose per la salute pubblica, immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d. all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
  - f. ad evitare la formazione di polveri, per quanto possibile con lavorazioni ad umido e/o con idonee opere provvisionali.
- 5) In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per la corretta esecuzione dei lavori di demolizione, può essere intrapreso l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.

- 6) La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per il territorio nei casi previsti dalla legge e dovrà specificare, sotto la responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle riguardanti l'abbattimento delle polveri, il livello di rumorosità dei lavori, la sicurezza del personale ed eventuali opere di bonifica.
- 7) L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela ambientale o monumentale é subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle autorità competenti.
- 8) Nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte di costruzione.

#### **Articolo 164 Conferimento dei materiali di risulta**

- 1) La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
- 2) Dovranno essere altresì rispettate le normative vigenti in materia di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto.

#### **Articolo 165 Rinvenimenti**

- 1) I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
- 2) I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Articolo 166 Ultimazione dei lavori**

- 1) I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma degli artt.24 e 25 del DPR 6/6/2001 n.380. L'eventuale diniego della suddetta autorizzazione fa venir meno tale presunzione.
- 2) Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, comma 4 della L.17/8/1942 n.1150.

## **CAPO V      Criteri di rappresentazione dei progetti edilizi**

### **Sezione I      Unificazione grafica**

#### **Articolo 167 Modalità di rappresentazione grafica**

- 1) Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo le modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

- 2) Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere a criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a. le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b. le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dello intervento proposto;
  - c. qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica si deve far riferimento alla quota numerica.
  
- 3) Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

## **Sezione II      Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

### **Articolo 168      Rappresentazione del contesto ambientale**

- 1) Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
  
- 2) La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
  
- 3) La rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con indicazione delle relative essenze ;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso i materiali e le finiture;
  - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti metanodotti ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.
  
- 4) La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a. progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - I. limiti di proprietà e dell'ambito oggetto dell'intervento;
    - II. quote planimetriche ed altimetriche del suolo evidenziando

sbancamenti,riporti,sistemazione delle aree scoperte e formazione di giardini;

III. accessibilità e fruibilità degli spazi;

b. simulazione fotografica/computerizzata dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

- 5) Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
- 6) Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
- 7) Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
- 8) Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore
- 9) La proposta progettuale deve essere parimenti esauritiva attraverso la descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

### **Sezione III Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica**

#### **Articolo 169 Documentazione tecnica**

- 1) Le richieste di titoli abilitativi alle attività edilizie di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
- 2) Gli elaborati grafici da allegare in numero di 2 copie alla domanda di permesso di costruire o in numero di 1 copia per la D.I.A., per interventi di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI DI FABBRICATI ESISTENTI E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore sono:
  - stralcio del PGT vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ;
  - tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante il rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola vanno riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura, nonché la loro verifica con i parametri edilizi contenuti nel Piano delle regole;



- tavola grafica di progetto quotata in scala 1:100 (1:50 o 1:200 in ragione dell'ampiezza dell'intervento), con piante e prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno 2 con l'indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), coperture, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola devono essere riportati le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc. nonché il calcolo di verifica dei rapporti aereoilluminanti. Devono essere altresì indicati i materiali da utilizzare ed i colori prescelti per le parti esterne. Le tavole citate dovranno essere presentate anche su supporto magnetico (CD rom, DVD, floppy) in formato digitale secondo lo standard dxf oppure dwg, oppure shp.
- tavola grafica comparativa tra lo stato di fatto e di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100, 1:50 o 1:200 a seconda dell'ampiezza dell'intervento sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala adeguata con dimostrazione grafica del rispetto dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità degli immobili di cui agli artt. 124 e 125 del presente Regolamento;
- per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla osta dei Vigili del fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco ecc);
- schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, pozzetti di ispezione ecc);
- autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero verifica in ordine a tale conformità non comportante valutazioni tecnico discrezionali (art. 20 DPR 6/6/01 n. 380);
- autocertificazione relativa alla ricadenza dell'intervento tra quelle da NON ASSOGGETTARSI alla disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, ovvero, in caso contrario, progetto delle opere in conglomerato cementizio armato comprensivo di relazione e documento di nomina del collaudatore delle opere a lavori ultimati;
- verifica della superficie a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 o di normativa di PGT specifica;
- autocertificazione relativa alla non ricadenza dell'intervento all'obbligo di progettazione in materia di norme di sicurezza degli impianti ai sensi della L. 5/3/1990 n. 46, ovvero presentazione del progetto degli impianti;
- relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico negli edifici ai sensi della L. 9/1/1991 n. 10, con le modalità e verifiche previste dal presente Regolamento agli artt. dal 131 al 140;
- documentazione inerente la "Previsione di impatto acustico" e di "Valutazione previsionale di clima acustico" per gli edifici e le attività previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento;



- dichiarazione del progettista sulle caratteristiche del terreno di fondazione ovvero relazione geologica con risultati di prove penetrometriche;
  - relazione e valutazione tecnica con dichiarazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi dell'edificio, di cui agli artt. 142 e 143 del presente Regolamento, nei casi in cui non sia necessaria la "Previsione di impatto acustico";
  - copia dell'atto attestante la proprietà dell'immobile oggetto dello intervento ai sensi dell'art. 11 del DPR 6/6/01 n.380;
  - calcoli analitici del contributo di costruzione sui moduli predisposti;
  - in caso di richiesta di parere igienico sanitario dovranno essere prodotti i documenti previsti dall'Allegato A al capitolo I del vigente R.L.I..
- 3) Gli elaborati grafici da allegare in numero di 2 copie alla domanda di permesso di costruire o in numero di 1 copia per la D.I.A., per interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, in aggiunta a quanto previsto al comma precedente vanno presentati:
- tavola grafica con piante, prospetti e sezioni significative dello stato di fatto dell'edificio in scala 1:100 o 1:50 o 1:200 a seconda della ampiezza dell'intervento, pianta delle coperture e particolare costruttivi in scala 1:20 evidenzianti particolari caratteristiche architettoniche o decorative dell'immobile su cui intervenire. La tavola deve essere quotata con indicazioni delle superfici utili e destinazioni d'uso dei singoli locali;
  - tavola grafica di progetto avente le caratteristiche riportate nel comma 2 del presente articolo;
  - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e progetto in scala 1:100, 1:50 o 1:200 a seconda dell'ampiezza dell'intervento sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - in caso di richiesta di parere igienico sanitario dovranno essere prodotti i documenti previsti dall'Allegato A al capitolo I del vigente R.L.I..

## **Sezione IV    Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo**

### **Articolo 170    Relazione illustrativa**

- 1) Ogni progetto di opera edilizia di RILEVANTE ENTITA' deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
- 2) I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a. descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale od attuativo;
  - b. tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità d'attuazione;
  - c. requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;

- d. caratteri dell'intervento edilizio:
    - I. collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato,
    - II. caratteri compositivi ed ambientali con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con l'esistente;
    - III. opere di urbanizzazione esistenti e previste;
    - IV. descrizione, per interventi consistenti, idonea ad approfondire i requisiti illuminotecnici, acustici, termici ed idrotermici dell'edificio ed a valutare la fruibilità degli spazi e la sicurezza per ciò che riguarda la manutenzione dell'immobile;
  - e. calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
  - f. nel caso si tratti di insediamenti produttivi la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico specifico e sanitario con informazioni relative a:
    - I. genere di industria da insediare;
    - II. numero indicativo degli addetti previsti;
    - III. descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - IV. materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - V. flussi di traffico commerciale;
    - VI. provvedimenti atti ad eliminare rumori (previsione di impatto acustico già citata), scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.
- 3) In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista:
- a. di conformità del progetto alle norme del PGT vigente e del Regolamento edilizio;
  - b. di conformità del progetto con la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici;
  - c. di conformità degli impianti elettrici ed igienico-sanitari alla legislazione vigente;
  - d. conformità degli scarichi civili ed industriali alle norme vigenti;
  - e. conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico;
  - f. conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
- 4) Per tutti gli insediamenti che interessano aree produttive dismesse, dovrà essere presentato un piano di caratterizzazione dell'area stessa con evidenziati eventuali interventi di bonifica.

## TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I Del regolamento edilizio

#### **Articolo 171 Entrata in vigore del regolamento**

- 1) Il presente regolamento entra in vigore
- 2) Per le pratiche edilizie di qualsiasi natura giacenti presso l'ufficio comunale e non ancora completate nella documentazione a suo tempo richiesta, verrà inviato, entro 180 giorni dall'approvazione del presente regolamento, un invito a completare la pratica stessa con l'opportuna documentazione, secondo le modalità previste dal presente R.E.. Trascorso il termine di cui all'art. 18 comma 3, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

#### **Articolo 172 Casi non previsti dal presente regolamento**

- 1) Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
  - a. le leggi nazionali e regionali;
  - b. lo statuto comunale;
  - c. i regolamenti comunali.

#### **Articolo 173 Rinvio dinamico**

- 1) Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
- 2) In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

#### **Articolo 174 Modifiche al regolamento edilizio**

- 1) L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
- 2) Ogni modifica del Regolamento edilizio é soggetta alle procedure previste dagli artt.28 e 29 della L.R. 11/3/05 n.12.

#### **Articolo 175 Testi coordinati**

- 1) Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
- 2) Anche nel caso di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme citate al comma 2 dell'art.172 del presente Regolamento.

## CAPO II      Rapporti tra Regolamento edilizio e normativa del PGT

### Articolo 176    Modifiche al regolamento edilizio ed alle norme del PGT

- 1)    Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme del PGT e viceversa.
- 2)    In sede di modifica e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa del PGT al fine di collocare correttamente nel Regolamento edilizio norme impropriamente inserite nel PGT, in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R.11/3/05 n.12.

**PRINCIPALI LEGGI E DECRETI NAZIONALI, LEGGI REGIONALI, DELIBERAZIONI DI GIUNTA REGIONALE E REGOLAMENTI DI RIFERIMENTO AL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- Aggiornato al D. Lgs n.301 del 2002.
- 2) L.R. 11 marzo 2005 n.12 - Legge per il governo del territorio -
- 3) D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n.137.
- 4) D.Lggs.24 marzo 2006 n.156 -Disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42,in relazione ai beni culturali.
- 5) D. Lgs. 24 marzo 2006 n.157 - Disposizioni correttive ed integrative al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 in relazione al paesaggio.
- 6) Deliberazione di G.R. 15 marzo 2006 n.8/2121 - Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11/3/2005 n.12.
- 7) Legge 28/2/1985 n.47 - Norme in materia di controllo della attività urbanistico-edilizia,sanzioni,recupero e sanatoria delle opere edilizie.
- 8) Legge 7 agosto 1990 n.241 - Nuove norme sui procedimenti amministrativi -
- 9) Legge 9 gennaio 1989 - Disposizioni per favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- 10) L.R. 20 febbraio 1989 n.6 - Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione.
- 11) Decreto Min.L.L.P.P. 14 giugno 1989 n.236 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità,l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 12) Legge 5 febbraio 1992 - Legge quadro per l'assistenza,l'integrazione sociale ed i diritti delle persone handicappate.
- 13) Decreto interministeriale 30 luglio 1986 - Aggiornamento coefficienti di dispersione termica degli edifici- Riferimento all'art.15 L.30/4/1976 n.373 e D.M. 10/3/1977 Determinazione delle zone climatiche.
- 14) Legge 9 gennaio 1991 n.10 - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia,di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
- 15) D.P.R. 26 agosto 1993 n.412 - Regolamento recante norme per la progettazione l'installazione,l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici al fine del contenimento dei consumi di energia,in attuazione all'art.4,comma 4 della L.10/91
- 16) D.P.R. 21 dicembre 1999 n.551 - Regolamento recante modifiche al D.P.R. 26/8/1993 n.412 in materia di progettazione,installazione,esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici,ai fini del contenimento dell'energia.

- 17) Decreto Ministeriale 6 agosto 1994 - Modificazioni ed integrazioni alla tabella relativa alle zone climatiche di appartenenza dei comuni italiani allegata al D.P.R. 26/8/1993 n.412 concernente il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici degli edifici.
- 18) Decreto Lgs. 29 dicembre 2003 n.387 - Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità.
- 19) Decreto interministeriale 27 luglio 2005 - Norme concernenti il regolamento di attuazione della L.10/91 art.4, commi 1 e 2.
- 20) Decreto ministeriale 13 dicembre 1993 - Approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione termica di cui all'art.28 della L.10/91.
- 21) L.R. 20 aprile 1995 n.26 - Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica.
- 22) L.R. 21 dicembre 2004 n.39 - Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle immissioni inquinanti e climalteranti.
- 23) L.R. 16 febbraio 2004 n.1 - Contenimento dei consumi energetici negli edifici attraverso la contabilizzazione del calore.
- 24) Decreto Lgs. 19 agosto n.192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
- 25) D.P.C.M. 1 marzo 1991 - Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
- 26) Legge 26 ottobre 1995 n.447 - Legge quadro sull'inquinamento acustico.
- 27) D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 28) L.R. 10 agosto 2001 n.13 - Norme in materia di inquinamento acustico.
- 29) Deliberazione di G.R. 8 marzo 2002 n.7/8313 - Approvazione del documento "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico".
- 30) L.R. 27 marzo 2000 n.17 - Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.
- 31) L.R. 21 dicembre 2004 n.38 - Modifiche ed integrazioni alla L.R.17/2000.
- 32) Deliberazione di G.R. 20 settembre 2001 n.7/6162 - Criteri di applicazione della L.R. 17/2000 - Misure urgenti in tema di risparmio energetico ed uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.
- 33) Legge 22 febbraio 2001 n.36 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.
- 34) D.P.C.M. 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generata dagli elettrodotti.
- 35) D.P.C.M. 12 dicembre 2005 - Documentazione necessaria alla verifica della compatibilità

paesaggistica.

- 36) Legge 5 marzo 1990 n. 46 - Norme per la sicurezza degli impianti
- 37) Decreto Lgs. 11 maggio 1999 n.152 - Tutela delle acque dall'inquinamento. Recepimento direttiva 91/271 CE e 91/676 CE ;modificato dal Decreto Lgs. 18 agosto 2000 n.258.
- 38) Decreto Lgs.19 settembre 1994 n.626 - Attuazione direttiva CE riguardante il miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro.
- 39) Decreto Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 - Attuazione direttive CE concernenti la prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei mobili.
- 40) L.R.12 dicembre 2003 n.26 - Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale- Norme in materia di gestione dei rifiuti,di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.
- 41) Deliberazione di G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 - Approvazione linee guida per l'esame paesistico dei progetti.
- 42) Deliberazione di G.R. 29 marzo 2006 n.8/2244 - Approvazione del programma di tutela ed uso delle acque ai sensi del D.Lgs.152/99 e art.55 comma 19 L.R. 26/2003.
- 43) Regione Lombardia - Regolamento locale di igiene tipo - Deliberazione di G.R. 7 maggio 1985 n.52097.
- 44) Regolamento locale di igiene del Comune di Vanzaghella.
- 45) Regione Lombardia - Regolamento edilizio comunale tipo - BURL 13/1/2000 2° supplemento straordinario.
- 46) Provincia di Milano -Assessorato all'ambiente - L'efficienza energetica nei regolamenti edilizi. Linee guida.
- 47) D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 – Documentazione a corredo dei piani urbanistici attuativi.
- 48) Decreto Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 – Norme in materia ambientale.