



**Comune di Albate**

Provincia di Milano

## **Regolamento Edilizio Comunale**

Parere ASL acquisito in data 11.4.2008

Adozione nella seduta del C.C. n. 22 del 24.6.2008

Approvato nella seduta del C.C. n. 31 del 22.9.2008



**INDICE**

<b>TITOLO I - NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPO I - Principi.....</b>	<b>7</b>
art. 1 – Oggetto del regolamento.....	7
<b>CAPO II - l’iniziativa.....</b>	<b>7</b>
Sezione I – Soggetti.....	7
art. 2 – Permesso di Costruire e denuncia di inizio attività (d.i.a.).....	7
art. 3 – Piani attuativi.....	7
art. 4 – Certificati di agibilità – certificazione energetica.....	8
Sezione II – Istanze di carattere edilizio – urbanistico.....	8
art. 5 – Obbligo generale sulle istanze edilizie.....	8
art. 6 – Presentazione delle istanze e responsabile del procedimento.....	9
art. 7 – Attività edilizia libera.....	9
art. 8 – Permesso di costruire e sue varianti.....	9
art. 9 – Denuncia di inizio attività (DIA).....	10
art. 10 – Certificati di agibilità.....	10
Sezione III – Certificazione energetica degli edifici.....	11
art. 11 – La certificazione energetica.....	11
Sezione IV – Procedimenti integrativi dei titoli abilitativi – Varianti termini e di titolarità.....	11
art. 12 – Intestazione e voltura del titolo abilitativo.....	11
art. 13 – Richiesta proroga termini.....	11
art. 14 – Sostituzione del Direttore dei Lavori e/o Impresa.....	11
<b>CAPO III - Conclusione dell’iniziativa edilizia .....</b>	<b>12</b>
Sezione I - Rilascio del provvedimento.....	12
art. 15 – Rilascio del permesso di costruire.....	12
art. 16 – Avvio lavori a seguito di denuncia di inizio attività.....	12
art. 17 – Rilascio del certificato di agibilità.....	12
art. 18 – Certificato e targa energetica.....	12
Sezione II – Proposte di modifica - Diniego del provvedimento.....	12
art. 19 – Proposta di modifiche di modesta entità per l’adeguamento a normative o regolamenti comunali.....	12
art. 20 – Avviso di rilascio del permesso di costruire.....	13
Sezione III – Inizio Lavori.....	13
art. 21 – Adempimenti per l’inizio dei lavori.....	13
art. 22 – Inizio lavori conseguentemente alle DIA.....	13
art. 23 – Cartello di Cantiere – Documenti da conservare in sito.....	14
Sezione IV – Partecipazione – Pubblicazione atti.....	14
art. 24 – Partecipazione visione atti.....	14
art. 25 – Informazione.....	15
Sezione V – Fascicolo tecnico, Conservazione dei documenti.....	15
art. 26 – Fascicolo tecnico dell’edificio.....	15
art. 27 – Conservazione degli atti all’archivio Comunale.....	16
Sezione VI – Fine lavori.....	16
art. 28 – Ultimazione dei lavori (Permesso di Costruire – D.I.A.).....	16
art. 29 – Collaudo finale in caso di Denuncia di Inizio Attività.....	16
<b>CAPO IV - Semplificazione dei procedimenti amministrativi.....</b>	<b>17</b>
art. 30 – Conferenza dei servizi.....	17
art. 31 – Confronti preliminari sul progetto.....	17
art. 32 – Modalità di autocontrollo – Sistema Informativo Territoriale (SIT).....	17
<b>CAPO V - Vigilanza e sanzioni .....</b>	<b>17</b>
art. 33 – Oggetto.....	17
art. 34 – Avvio del procedimento.....	17

art. 35 – Fase decisionale .....	18
art. 36 – Fase di esecuzione d'ufficio.....	18
<b>TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPO I - Composizione e nomina .....</b>	<b>18</b>
art. 37 – Composizione e nomina .....	18
art. 38 – Durata in carica.....	19
<b>CAPO II - Funzionamento e attribuzioni .....</b>	<b>19</b>
art. 39 – Attribuzioni.....	19
art. 40 – Convocazione delle sedute e validità.....	19
art. 41 – Esame dei progetti.....	19
<b>CAPO III - Pareri .....</b>	<b>19</b>
art. 42 – Criteri per la determinazione dei pareri e tempi.....	19
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPO I - Ambiente naturale e agro-forestale .....</b>	<b>20</b>
Sezione I – Definizioni e campo di applicazione.....	20
art. 43 – Definizione dell'ambiente naturale e agro-forestale, caratteristiche e applicabilità delle presenti norme.....	20
art. 44 – Valorizzazione e conservazione dell'ambiente naturale.....	20
Sezione II – Attività agro-forestali e decoro ambientale.....	21
art. 45 – Cura dei bordi dei fossati e/o cunette a lato della viabilità catastale, vicinale o stradale.....	21
art. 46 – Potenziali disturbi conseguenti dalle lavorazioni agricole.....	21
art. 47 – Regolamentazione delle delimitazioni o recinzioni dei fondi agricoli – forestali (*)......	21
art. 48 – Limiti di utilizzazione e attività diverse dalle lavorazioni agro-forestali.....	22
art. 49 – Abbandono di rifiuti e abbandono del fondo.....	22
<b>CAPO II - Ambiente urbano.....</b>	<b>22</b>
Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico.....	22
art. 50 – Decoro e fruibilità degli spazi pubblici o ad uso pubblico (*)......	23
art. 51 – Disciplina del verde su aree pubbliche o aperte al pubblico (*)......	23
art. 52 – Insegne e mezzi pubblicitari (*)......	23
art. 53 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole (*)......	24
art. 54 – Disciplina d'uso del sottosuolo.....	24
art. 55 – Reti, volumi tecnici, manufatti tecnologici di servizi pubblici.....	24
art. 56 – Intercapedini, griglie di aerazione e altri manufatti di reti tecnologiche private su area pubblica.....	25
Sezione II – Spazi privati.....	25
art. 57 – Accessi e passi carrabili.....	25
art. 58 – Accessi pedonali.....	26
art. 59 – Strade private.....	26
art. 60 – Obbligo di raccolta delle acque meteoriche.....	27
art. 61 – Allacciamento alle reti impiantistiche.....	27
art. 62 – Recinzioni in ambiente urbano(*)......	27
art. 63 – Spazi ineditati.....	28
art. 64 – Sistemazioni aree di pertinenza dei fabbricati (*)......	28
art. 65 – Toponomastica, segnaletica e impianti.....	28
art. 66 – Numeri civici e targa energetica.....	28
<b>CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano .....</b>	<b>28</b>
Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni.....	29
art. 67 – Decoro delle costruzioni (*)......	29
art. 68 – Allineamenti e Orientamento dell'edificio (*)......	29
art. 69 – Spazi conseguenti ad arretramenti (*)......	29
art. 70 – Accessibilità degli edifici (*)......	30

art. 71 –	Prospetti su spazi pubblici (*).....	30
art. 72 –	Sporgenze e aggetti (*).....	31
art. 73 –	Portici e gallerie (*).....	31
art. 74 –	Salubrità dei terreni edificabili.....	32
art. 75 –	Salubrità degli ambienti.....	32
art. 76 –	Disciplina del colore e materiali di finiture (*).....	33
art. 77 –	Disciplina del verde su aree private (*).....	34
Sezione II –	Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni.....	35
art. 78 –	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	35
<b>CAPO III - Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili.....</b>		<b>35</b>
Sezione I –	Requisiti di comfort ambientale.....	35
art. 79 –	Qualità dell'aria in spazi confinati.....	35
art. 80 –	Protezione dal sole, Controllo del soleggiamento (*).....	36
art. 81 –	Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi.....	37
art. 82 –	Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati.....	37
art. 83 –	Prestazioni dei serramenti.....	37
art. 84 –	Contenimento delle dispersioni.....	37
art. 85 –	Materiali ecosostenibili.....	37
art. 86 –	Isolamento acustico.....	37
art. 87 –	Comfort igrotermico.....	38
art. 88 –	Tetti verdi (*).....	38
art. 89 –	Illuminazione naturale.....	39
art. 90 –	Ventilazione naturale.....	40
art. 91 –	Ventilazione meccanica controllata.....	40
art. 92 –	Ombre portate (*).....	40
Sezione II –	Efficienza energetica degli impianti.....	41
art. 93 –	Sistemi di produzione calore ad alto rendimento.....	41
art. 94 –	Impianti centralizzati di produzione calore.....	41
art. 95 –	Regolazione locale della temperatura dell'aria.....	41
art. 96 –	Sistemi a bassa temperatura.....	42
art. 97 –	Contabilizzazione energetica.....	42
art. 98 –	Efficienza degli impianti elettrici.....	42
art. 99 –	Inquinamento luminoso.....	42
art. 100 –	Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz).....	42
Sezione III –	Fonti energetiche rinnovabili.....	43
art. 101 –	Impianti solari termici (*).....	43
art. 102 –	Impianti solari fotovoltaici (*).....	43
art. 103 –	Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici (*).....	43
art. 104 –	Sistemi solari passivi (*).....	44
Sezione IV –	Sostenibilità ambientale.....	44
art. 105 –	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile.....	44
art. 106 –	Riduzione del consumo di acqua potabile.....	44
art. 107 –	Recupero acque piovane.....	44
art. 108 –	Riduzione effetto gas radon.....	45
Sezione V –	Caratteristiche delle coperture – Recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	45
art. 109 –	Caratteristiche della copertura (*).....	45
art. 110 –	Classificazione delle coperture (*).....	46
art. 111 –	Prescrizioni tipologiche per le coperture (*).....	46
art. 112 –	Proporzioni delle linee di gronda e disegno di facciata (*).....	47
art. 113 –	Definizione di volume di sottotetto ai fini dell'applicazione dell'art. 63 L.R. 12/2005 (*).....	47
art. 114 –	Calcolo altezza media.....	48
Sezione VI –	Requisiti spaziali.....	48
art. 115 –	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.....	48
art. 116 –	Cortili, cavedi, patii.....	48
art. 117 –	Locali sottotetto (*).....	49
art. 118 –	Spazi di cantinato e sotterraneo.....	49
art. 119 –	Posti auto ed autorimesse.....	49
art. 120 –	Locali di ricovero per biciclette.....	50
art. 121 –	Spazi per la raccolta differenziata (*).....	50

<b>CAPO IV - Realizzazione degli interventi.....</b>	<b>50</b>
Sezione I – Disciplina delle opere.....	50
art. 122 – Disciplina delle opere.....	50
art. 123 – Determinazione dei punti fissi.....	51
art. 124 – Visite ispettive.....	51
art. 125 – Disciplina del cantiere.....	51
art. 126 – Occupazioni e Autorizzazioni diverse.....	52
art. 127 – Sicurezza del cantiere.....	53
art. 128 – Demolizioni.....	53
art. 129 – Scavi.....	54
art. 130 – Rinvenimenti.....	55
Sezione II – Fascicolo dell’opera.....	55
art. 131 – Fascicolo della sicurezza per la manutenzione dell’immobile.....	55
Sezione III - Dispositivi di sicurezza, interventi post – opera.....	55
art. 132 – Accesso alla copertura e/o a vani di sottotetto non accessibili.....	55
art. 133 – Installazioni di sicurezza.....	56
art. 134 – Edifici con estese superfici vetrate.....	57
<b>CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti.....</b>	<b>57</b>
art. 135 – Standard di redazione dei documenti in supporto cartaceo, formati digitali.....	57
art. 136 – Documentazione tecnica.....	58
art. 137 – Relazione illustrativa.....	58
<b>TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>58</b>
<b>CAPO I - Durata del regolamento edilizio – coordinamento alle norme comunali.....</b>	<b>58</b>
art. 138 – Modifiche al regolamento edilizio e suoi allegati.....	58
art. 139 – Rinvio dinamico.....	58
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>59</b>

## TITOLO I - NORME PROCEDURALI

### CAPO I - PRINCIPI

#### **art. 1 – Oggetto del regolamento.**

1. Il presente regolamento edilizio disciplina le iniziative e le modalità di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonché definisce norme inerenti l'uso dei suoli in funzione di attività umane tali da incidere sulla qualità dell'ambiente e del territorio.

2. Il presente regolamento disciplina altresì i procedimenti amministrativi riferiti ai titoli abilitativi di esclusiva competenza comunale in applicazione alle specifiche norme in materia edilizia e urbanistica.

3. Non sono oggetto del presente regolamento le procedure relative alla formulazione di pareri o ad atti endoprocedimentali, comunque denominati, di competenza di altri Enti, necessari ai fini del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo stesso, per i quali si rimanda alla inerente normativa.

### CAPO II - L'INIZIATIVA

#### *Sezione I – Soggetti.*

#### **art. 2 – Permesso di Costruire e denuncia di inizio attività (d.i.a.).**

1. Sono legittimati a conseguire il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i soggetti aventi titolo sull'immobile, quali, esemplificativamente:

- il proprietario o l'unanimità dei comproprietari, nel caso di comproprietà pro indiviso;
- l'amministratore del condominio, per quanto riguarda le parti comuni, ove sia a ciò legittimato da apposita delibera, fatte salve le opere urgenti;
- il singolo condomino che agisca su parti comuni nei limiti dell'articolo 1102 c.c.,
- il rappresentante volontario del proprietario, in forza di procura;
- il rappresentante legale del proprietario;
- il titolare di diritto di superficie;
- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- l'enfiteuta;
- il titolare del diritto di servitù, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della stessa;
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la L. 203/1982;
- il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il conduttore o l'affittuario, qualora il contratto lo abiliti espressamente ad eseguire interventi edilizi;
- colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimenti, di qualunque natura, che lo legittimino all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

#### **art. 3 – Piani attuativi.**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi i proprietari, ed eventualmente anche i titolari di diritti di superficie, di tutte le aree comprese nel piano.

2. La proposta è validamente presentata ove vi sia l'adesione dei proprietari degli immobili interessati, che rappresentino la maggioranza assoluta del valore degli stessi, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione della proposta.

**art. 4 – Certificati di agibilità – certificazione energetica.**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità, della attestazione del certificato energetico e della targa energetica i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi edilizi, o quelli che vi siano comunque tenuti, in base a norme di settore.

*Sezione II – Istanze di carattere edilizio – urbanistico.*

**art. 5 – Obbligo generale sulle istanze edilizie.**

1. I progetti e in genere le rappresentazioni grafiche allegati alle istanze devono contemplare l'esatta identificazione dell'immobile di riferimento: terreno o edificio esistente. Nel caso di interventi su edifici esistenti, si dovrà verificare che lo stato di fatto sia conforme a precedenti titoli edilizi, riportandone gli estremi nella relazione di progetto, a meno di non prevedere l'eliminazione o la sanatoria di quanto dovesse risultare difforme. Per gli opportuni raffronti, può farsi ricorso a quanto agli atti presso l'archivio edilizio comunale, ordinato a partire dal 1950. Per interventi su immobili risalenti ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, in assenza di specifica documentazione, può essere considerato regolare lo stato di fatto che sia stato oggetto di accastamento in epoca precedente alla data di adozione del presente regolamento.

2. Qualora lo stato di fatto presenti difformità rispetto ai titoli edilizi precedenti, l'istanza dovrà contemplare anche l'eliminazione delle stesse, oppure la richiesta di accertamento di conformità, laddove ne sussistano i presupposti di legge.

3. I provvedimenti rilasciati a seguito di istanze in materia edilizia ed urbanistica non incidono sui diritti di terzi. È comunque onere del richiedente verificare l'esistenza ed idoneità del proprio titolo sul bene oggetto di trasformazione.

4. Qualsiasi istanza edilizia deve riportare l'indicazione del domicilio per le comunicazioni o notificazioni degli atti del procedimento.

5. Per le istanze edilizie occorre utilizzare la modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico, e solo in assenza di questa potrà essere utilizzata una forma libera, ferma restando che la domanda dovrà contenere i seguenti dati:

- generalità del richiedente; nel caso di società o ente, è necessario indicare anche le generalità del legale rappresentante o di chi vi è legittimato in forza di apposito atto deliberativo che deve essere indicato nella domanda;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- dichiarazione del titolo, e, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, produzione di copia stessa del medesimo, che legittima il dichiarante a presentare l'istanza;
- generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- recapiti telefonici, fax e di posta elettronica di tutti i soggetti sopra elencati;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- sottoscrizione del richiedente e del progettista.



Ogni variazione dei dati di cui sopra, dovrà essere tempestivamente comunicata a cura del richiedente alla struttura competente.

**art. 6 – Presentazione delle istanze e responsabile del procedimento.**

1. Le richieste di cui al presente capo, devono essere presentate al protocollo nei giorni e negli orari stabiliti. Nel caso di documentazioni integrative queste dovranno essere accompagnate da nota di trasmissione sottoscritta dagli aventi titolo ed elencante gli allegati presentati.

2. L'indicazione del protocollo di ingresso costituisce ricevuta dell'avvenuta presentazione e potrà essere acquisito contestualmente al deposito dei documenti.

L'esame delle istanze si caratterizza sostanzialmente in tre fasi:

- avvio e verifica documentale;
- fase istruttoria;
- fase decisionale.

**art. 7 – Attività edilizia libera.**

1. Nel rispetto della normativa sull'attività edilizia, sulla sicurezza del cantiere, sulla sicurezza degli impianti e sulla tutela dei beni culturali ed ambientali, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazioni di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee e di cantiere.

2. Per gli interventi di cui al comma precedente, l'interessato ha comunque facoltà di comunicarne preventivamente al Comune l'esecuzione indicando:

- generalità e residenza;
- recapiti telefonici, fax e di posta elettronica;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento;

**art. 8 – Permesso di costruire e sue varianti.**

1. Il permesso di costruire è rilasciato, per gli interventi ad esso soggetti, in conformità agli strumenti urbanistici e al presente regolamento. È facoltà dell'interessato chiedere il permesso di costruire anche per l'esecuzione di interventi che siano assoggettati, in base alla legge statale, a semplice denuncia di inizio attività.

2. Per le varianti al progetto approvato con permesso di costruire che esulino dai canoni di cui all'articolo 41, 2° comma, della L.R. 12/2005, e cioè quelli che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagome dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo edilizio, occorre preliminarmente acquisire un permesso di costruire in variante. In ogni caso, le varianti a permesso di costruire aventi ad oggetto interventi assoggettati a contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo stesso.

3. La richiesta di Permesso di Costruire, in relazione alla tipologia di intervento, deve essere corredata della documentazione essenziale indicata nell'allegato 1. In fase di istruttoria, il Responsabile del Procedimento potrà richiedere a suo giudizio l'elaborazione di documenti aggiuntivi alle indicazioni riportate nell'allegato, al fine di verificare condizioni non altrimenti riscontrabili, o esplicitare e dettagliare elementi del progetto.

4. Il termine per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire è di novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, fermo restando quanto previsto dall'art. 38, 8° comma, della L.R. 12/2005 in materia di raddoppio di tutti i termini procedurali, nel caso di progetti dichiarati di particolare complessità. Il decorso del termine è sospeso o interrotto nei casi previsti dal vigente regolamento e dalla normativa di settore.

5. Ogni singola istanza non può avere ad oggetto più di un provvedimento abilitativo. Il singolo provvedimento non può essere frazionato in più titoli o permessi, anche quando vi sia una pluralità di proprietari.

#### **art. 9 – Denuncia di inizio attività (DIA).**

1. In alternativa al Permesso di Costruire e secondo la casistica di cui agli artt. 41 e seguenti della L.R. 12/2005 è possibile presentare Denuncia di Inizio Attività (DIA).

2. Per l'esecuzione di varianti in corso che esulino dal novero di quelle, minori, di cui all'art. 41, 2° comma, L.R. 12/2005, il denunciante deve sospendere i lavori, limitatamente alla opere che ne sono oggetto, fino a che non sia presentata nuova DIA e decorso il termine di trenta giorni, e sempre che non occorra acquisire autorizzazioni di altri enti.

3. Per l'esecuzione delle varianti minori, i relativi progetti devono essere inoltrati prima della dichiarazione di fine lavori, senza obbligo di sospensione delle opere, fatta comunque salva, ove prevista la preventiva acquisizione di autorizzazione di altri enti.

4. In ogni caso, le varianti alla D.I.A. aventi ad oggetto interventi assoggettati a contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo stesso.

5. La documentazione allegata alla Denuncia di Inizio Attività è correlata alla imminente cantierizzazione dell'opera progettata quindi deve:

- descrivere il tipo di intervento progettato tanto in forma testuale che grafica;
- comprendere l'asseverazione circa il rispetto delle norme edilizie, urbanistiche, igiene, sicurezza ed ambientali;
- documentare il calcolo dei contributi di costruzione;
- fornire gli elementi per l'individuazione dei soggetti responsabili del cantiere (Direzione Lavori, Imprese);
- contenere i documenti tecnici prescritti all'atto dell'inizio lavori: denuncia C.A., progetti impianti, ecc.. (allegato 1).

Per quanto attiene all'elenco degli allegati necessari si rimanda all'allegato 1 del presente regolamento.

6. La relazione che deve accompagnare l'inoltro della D.I.A. deve descrivere il tipo di intervento e deve evidenziarne la compatibilità con la disciplina applicabile in base allo strumento urbanistico, così da agevolare l'esame da parte del responsabile del procedimento; deve altresì contenere l'attestazione di conformità del progetto sia alle norme urbanistiche e regolamentari, sia a quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie.

7. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'esecuzione dell'intervento, il responsabile della struttura competente notifica all'interessato, entro trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.

8. Anche oltre il termine di trenta giorni dalla data di inoltro della D.I.A. l'Ufficio può procedere, nell'esercizio dei propri poteri di controllo sull'attività di trasformazione del territorio, alla verifica della regolarità di quanto asseverato, assumendo gli eventuali provvedimenti.

#### **art. 10 – Certificati di agibilità.**

1. Il certificato di agibilità deve essere richiesto per gli interventi di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 ed attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. La presentazione della richiesta di agibilità è subordinata alla sussistenza di tutte le documentazioni, attestazioni, certificazioni necessarie a verificare il rispetto delle norme nelle materie sopra richiamate.

3. La domanda di certificato di agibilità deve indicare oltre ai dati del richiedente e di presentazione della richiesta:

- estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
- estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).

### *Sezione III – Certificazione energetica degli edifici.*

#### **art. 11 – La certificazione energetica.**

1. Ai sensi e per gli effetti della Direttiva Europea 2002/91/CE ed in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, è istituita la certificazione energetica degli edifici da attuarsi con le modalità e nelle forme stabilite dalle disposizioni regionali (DGR 26.6.2007 n. 8/5018 e DGR 31.10.2007 n. 8/5773) inerenti all'efficienza energetica in edilizia.

2. Il proprietario, ai sensi delle disposizioni regionali, provvede fra l'altro a depositare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, la certificazione energetica in forma cartacea e digitale asseverata dal tecnico certificatore unitamente alla ricevuta del catasto energetico. In assenza della certificazione la dichiarazione di fine lavori è dichiarata irricevibile dal Comune.

### *Sezione IV – Procedimenti integrativi dei titoli abilitativi – Varianti termini e di titolarità.*

#### **art. 12 – Intestazione e voltura del titolo abilitativo.**

1. Qualora, successivamente all'inoltro di un'istanza di permesso di costruire, venga trasferita la proprietà dell'immobile di riferimento, il soggetto subentrato può chiedere che il provvedimento venga rilasciato direttamente a proprio nome, allegando alla richiesta copia dell'atto di trasferimento, con gli estremi della trascrizione.

2. Qualora l'immobile oggetto del permesso di costruire venga trasferito successivamente alla data di rilascio del titolo stesso, il soggetto subentrato può chiedere che il titolo venga volturato a proprio nome, allegando alla richiesta copia dell'atto di trasferimento, con gli estremi della trascrizione. Ove la voltura venga effettuata a lavori già iniziati, il precedente titolare, al fine di sottrarsi dalla responsabilità per eventuali opere difformi, deve allegare alla domanda documentazione idonea ad attestare lo stato di avanzamento lavori all'atto della voltura.

#### **art. 13 – Richiesta proroga termini.**

1. Il titolare di permesso di costruire che si trovi nella necessità di ottenere una proroga della data di inizio o di fine lavori, per fatti sopravvenuti o estranei alla sua volontà, deve farne apposita richiesta all'Ufficio Tecnico, con istanza protocollata almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine stesso, così da consentire all'Amministrazione di rispettare i termini procedurali.

2. L'istanza deve indicare i fatti sopravvenuti, e deve essere corredata da idonea documentazione. Ove la richiesta abbia ad oggetto il termine di fine lavori, alla domanda dovrà essere allegata altresì una relazione sullo stato di avanzamento dei medesimi, sottoscritta dal direttore lavori e corredata di comprovante documentazione fotografica.

3. Non sono ammesse domande di proroga presentate oltre il termine di cui al comma 1.

#### **art. 14 – Sostituzione del Direttore dei Lavori e/o Impresa.**

1. Qualora subentrino altri soggetti all'impresa designata o al direttore lavori, gli stessi restano responsabili, ai sensi del DPR 380/2001, per ogni violazione di cui debbano rispondere, relativa a lavori eseguiti fino alla data in cui la sostituzione stessa non sia stata comunicata al competente Ufficio Tecnico.

2. Alla comunicazione dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, anche mediante documentazione fotografica e/o altri elaborati grafici, lo stato delle opere eseguite alla data della sostituzione; la

relazione ed i relativi allegati dovranno essere sottoscritti sia dalla direzione dei lavori e/o impresa esecutrice uscente sia dalla nuova direzione dei lavori e/o impresa esecutrice incaricata.

### CAPO III - CONCLUSIONE DELL'INIZIATIVA EDILIZIA

#### *Sezione I - Rilascio del provvedimento.*

##### **art. 15 – Rilascio del permesso di costruire.**

1. Il permesso di costruire acquista efficacia dalla data in cui è rilasciato. Per interventi che incidano in ambiti tutelati, l'efficacia è subordinata al rilascio del nulla osta.
2. Per il ritiro del provvedimento l'intestatario deve versare i contributi di costruzione, avvalendosi della eventuale rateizzazione concessa.

##### **art. 16 – Avvio lavori a seguito di denuncia di inizio attività.**

1. Qualora l'intervento sia eseguito in forza di D.I.A., il dichiarante è abilitato all'esecuzione dei lavori solo dopo che sia decorso il termine di trenta giorni dalla data di inoltro della dichiarazione, sempre che sussistano le ulteriori condizioni di legge.

##### **art. 17 – Rilascio del certificato di agibilità.**

1. Il rilascio del certificato di agibilità di cui al precedente art. 10 è soggetto alla procedura stabilita dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001. Per consentire lo svolgimento dell'istruttoria nei termini di legge e per potersi eventualmente avvalere del silenzio assenso di cui alle norme richiamate al comma precedente, l'istanza, oltre ad indicare gli estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità, deve essere corredata di tutta la documentazione prescritta dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001, fatta salva la facoltà del Settore competente di chiedere documentazione integrativa.

2. La richiesta di cui al comma 1 deve essere inoltrata all'Ufficio Tecnico entro il termine di quindici giorni dalla data di ultimazione dell'intervento. A tal fine si fa riferimento alla registrazione degli atti al protocollo comunale. L'istruttoria per il rilascio del certificato di agibilità è condotta dall'Ufficio competente, al fine di verificare, entro i termini di legge, la completezza della documentazione inoltrata per il rilascio del titolo.

3. Nel caso di formazione del certificato di cui al presente articolo mediante silenzio assenso, l'interessato potrà comunque ottenere dall'Ufficio competente attestazione circa l'avvenuto formarsi del silenzio stesso

4. Nei casi di cui all'art. 5 di cui alla L.R. n. 1/2007, il deposito della dichiarazione sostitutiva equivale al conseguimento del certificato di agibilità, fatti salvi i poteri di controllo e di verifica da parte dell'Ufficio.

##### **art. 18 – Certificato e targa energetica.**

1. In esecuzione delle disposizioni regionali il Comune provvede: alla verifica degli obblighi inerenti il catasto energetico ed Organismo di accreditamento; consegna dell'attestato di certificazione energetica; consegna della targa energetica, quando dovuta; conservazione di copia originale della documentazione. Dette attività sono svolte nel rispetto delle condizioni e tempi stabiliti dalle disposizioni regionali.

2. Ai fini di cui al precedente comma, la documentazione cartacea dovrà essere depositata almeno in duplice copia sottoscritte in originale dal tecnico certificatore.

3. La targa energetica nelle forme stabilite dalla stessa disposizione regionale verrà consegnata all'avente titolo unitamente all'attestato di certificazione energetica. Detta targa dovrà essere esposta in vista presso l'immobile a cui si riferisce.

#### *Sezione II – Proposte di modifica - Diniego del provvedimento.*

##### **art. 19 – Proposta di modifiche di modesta entità per l'adeguamento a normative o regolamenti comunali.**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento può chiedere che vengano apportate al progetto modifiche di modesta entità, ai sensi dell'articolo 38, 4° comma, della L.R. 12/2005. Sono tali le modifiche che non alterino quantitativamente e qualitativamente le linee originali dell'intervento edilizio, quali la superficie coperta, il perimetro, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dai confini, l'orientamento dell'edificio, nonché le caratteristiche funzionali e strutturali interne ed esterne del fabbricato.

**art. 20 – Avviso di rilascio del permesso di costruire.**

1. A conclusione dell'istruttoria, il responsabile del procedimento dà comunicazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire. Detta comunicazione deve contenere:

- l'ammontare del contributo di costruzione e le modalità di pagamento;
- eventuali prescrizioni esecutive e di dettaglio in forza di norme urbanistiche e/o regolamentari;
- i documenti che è necessario presentare ai fini del ritiro del titolo edilizio.

2. Qualora il responsabile del procedimento formuli proposte di adozione di provvedimento di rigetto, deve essere data preventiva comunicazione all'interessato, ai sensi del disposto dell'art. 10 bis della L. 241/1990.

*Sezione III – Inizio Lavori.*

**art. 21 – Adempimenti per l'inizio dei lavori.**

1. Una volta conseguito il titolo abilitativo, l'interessato, prima di intraprendere l'inizio dei lavori, deve dar corso alla progettazione esecutiva e di dettaglio, idonea a risolvere gli aspetti progettuali dell'opera edile e gli aspetti organizzativi del cantiere, e deve altresì dare comunicazione dell'inizio lavori al Comune.

2. La comunicazione di inizio lavori deve contenere:

- generalità dell'intestatario del provvedimento rilasciato;
- estremi identificativi del Permesso di Costruire (n. ... data...);
- tipologia dei lavori e luogo del cantiere;
- nominativo del Direttore dei Lavori;
- nominativo e recapito del Coordinatore per la Sicurezza in Fase di Esecuzione;
- recapito per le emergenze anche per giorni non lavorativi;
- dati identificativi dell'Impresa Costruttrice titolare dell'appalto generale e dati del titolare dell'impresa;
- data di inizio lavori.

Alla comunicazione devono essere allegati tutti i documenti indicati nel presente articolo e di quelli compresi nell'allegato 1.

3. Successivamente alla presentazione della comunicazione di effettivo inizio dei lavori, l'Ufficio Tecnico, anche in collaborazione con la Polizia Locale, provvederà a verificare in sito il reale avvio del cantiere e a verificare la completezza della documentazione depositata presso gli Uffici.

4. I lavori devono essere iniziati, a pena di decadenza del permesso di costruire, entro un anno dalla data di ricevimento, da parte dell'interessato, della comunicazione di cui all'art. 20, 1° comma, del presente regolamento. Qualora venga accertata la decadenza, il Comune notifica all'interessato apposito atto di accertamento.

5. Il semplice allestimento del cantiere e l'esecuzione dello scavo non costituiscono opere idonee ad integrare l'avvio dei lavori.

6. Nell'allegato 1 sono indicati i documenti obbligatori da presentare unitamente alla dichiarazione di inizio lavori, fatto salvo quanto eventualmente disposto al riguardo da norme di settore.

**art. 22 – Inizio lavori conseguentemente alle DIA.**

1. Nel caso di interventi effettuati in forza di D.I.A., i lavori possono essere iniziati solo dopo che sia decorso il termine di trenta giorni dalla data di inoltro della stessa, qualora non siano stati assunti provvedimenti interdittivi da parte dell'Amministrazione, e sempre che, nel caso di interventi su immobili tutelati, sia stato in precedenza acquisito il nulla osta.

2. Qualora l'intervento sia soggetto a contributo di costruzione, il pagamento è effettuato nel rispetto della vigente normativa, ferma restando la possibilità di avvalersi delle rateizzazioni ammesse.

**art. 23 – Cartello di Cantiere – Documenti da conservare in sito.**

1. All'ingresso del cantiere, lungo la via pubblica o di passaggio pubblico o di libero accesso pubblico, deve essere affisso il cartello di cantiere, avente formato minimo A1, per interventi su singole unità immobiliari e A0 per case plurifamiliari. Il cartello deve essere:

- costruito con materiale resistente agli agenti atmosferici e agli urti;
- scritto con materiale indelebile;
- saldamente ancorato al suolo o a murature.

2. Il cartello di Cantiere deve essere messo in opera almeno 48 ore prima dell'effettivo inizio dei lavori.

3. L'assenza del cartello comporta l'applicazione, in solido a carico del Proprietario, D.L, Impresa, della sanzione di 500,00 euro per gli interventi su singole unità e 1000,00 euro per interventi con più immobili.

4. Il cartello deve riportare i seguenti dati:

- estremi del titolo abilitativo (PdC n. ... del ... o DIA prot. ... del ...);
- oggetto dei lavori;
- intestatario del titolo (nome, cognome, residenza);
- Direzione Lavori (nome, cognome, sede, telefono);
- dati Impresa (ditta, sede, telefono, Persona di riferimento, telefono);
- Coordinatore per la Sicurezza in Fase di Esecuzione (nome, cognome, sede, telefono). Nei casi non sia prevista la nomina del Coordinatore in questo spazio devono essere indicati i dati del Responsabile dei Lavori o del Committente. È obbligo un recapito telefonico;
- riferimento emergenze (nome, cognome, telefono). Deve essere indicato un riferimento da contattare anche in caso di cantiere chiuso per emergenze o danni.

5. Per gli interventi su singole unità abitative all'interno di aree condominiali o comunque comuni, il cartello può essere sostituito da avviso in formato A4 riportante identici dati, da affissare all'ingresso degli spazi comuni e all'ingresso dell'abitazione. Detto avviso dovrà essere realizzato su supporto resistente all'acqua e all'usura.

6. Per interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione concernenti più unità immobiliari a carattere residenziale, il cartello di cantiere dovrà essere integrato delle informazioni grafiche e informative di cui al successivo art. 25.

7. Sarà cura dei soggetti responsabili del cantiere mantenere in ottimo stato il cartello sino alla chiusura dei lavori. La sanzione di cui al comma 3 si applica anche nel caso non siano leggibili i dati di cui sopra.

8. Il cartello di cantiere deve rimanere esposto per tutta la durata dei lavori e comunque sino alla dichiarazione di fine lavori.

*Sezione IV – Partecipazione – Pubblicazione atti.*

**art. 24 – Partecipazione visione atti.**

1. Successivamente alla pubblicazione del Permesso di Costruire, ovvero successivamente all'esposizione del cartello di Inizio Lavori per le D.I.A., chiunque abbia interessi diretti (terzi confinanti o fronteggianti,



subappaltatori, acquirenti muniti di compromesso o titolo analogo) può prendere visione della pratica edilizia presso l'Ufficio preposto alla conservazione.

2. La visione dei documenti è ammessa nei tempi e negli orari di apertura d'ufficio.

3. Il rilascio di copie deve essere richiesto e motivato per iscritto ed è soggetto al rimborso delle spese di riproduzione, comprensive dei tempi di elaborazione, come da specifiche determinazioni o atti amministrativi.

4. Fatta salva l'informazione circa la sussistenza del titolo, la visione non è consentita a semplice titolo informativo o in assenza di specifico interesse.

#### **art. 25 – Informazione.**

1. Allo scopo di fornire la più ampia informazione e trasparenza dell'azione pubblico e privata nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente interessati, è d'obbligo, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione ove si preveda la realizzazione di più unità immobiliari a destinazione residenziale, integrare il cartello di cantiere e l'atto di pubblicazione all'albo pretorio comunale con le seguenti informazioni:

- disegno planimetrico da cui risulti lo sviluppo in pianta dell'opera, le distanze minime dai confini, dalle strade o aree pubbliche, dagli edifici esistenti;
- prospetto anche bidimensionale del fronte strada principale esteso agli edifici confinanti se presenti;
- tabella riportante le tipologie degli appartamenti in progetto (es. tipo A n. 2), superficie utile calpestabile (metri quadrati), numero utenti ammissibili calcolati in riferimento alla dotazione dei locali di abitazione e del Regolamento Locale di Igiene.

2. I dati di cui al punto precedente sono parte integrante del progetto edilizio, ai fini dell'istruttoria.

3. Per gli interventi di cui al primo comma, il Cartello di Cantiere deve avere una dimensione minima di 100 centimetri x 200 centimetri, al fine di integrare le informazioni di cui all'art. 23 con le informazioni prescritte dal presente articolo.

### *Sezione V – Fascicolo tecnico, Conservazione dei documenti.*

#### **art. 26 – Fascicolo tecnico dell'edificio.**

1. Per le costruzioni comprendenti più di quattro unità oppure un insieme edifici, anche unifamiliari, fra loro collegati da impianti comuni, l'instatario del titolo abilitativo deve inoltrare al Comune, su supporto informatico, CD o DVD, il fascicolo tecnico dell'edificio, contenente i seguenti documenti leggibili con programmi di consultazione gratuiti (es. pdf, jpg):

- riproduzione ottica dei documenti autorizzativi (Permesso di Costruire, DIA);
- raccolta fotografica delle fasi costruttive dell'immobile;
- tavole esecutive dell'immobile riportante lo stato distributivo finale;
- riproduzione tavole e relazioni di calcolo delle strutture portanti;
- riproduzione (ove previsto) del certificato prevenzioni incendi e relative tavole descrittive;
- riproduzione progetti impiantistici delle parti comuni;
- riproduzione certificazioni degli impianti tecnologici comuni;
- rilievo grafico delle reti interrato esterne (acqua, gas, fognatura, smaltimento/recupero acque meteoriche, distribuzione energia elettrica, ecc..)
- fascicolo di manutenzione immobile;
- fascicolo della sicurezza per la manutenzione dell'immobile (art. 4, comma 1, let. b, D.Lgs. 494/1996);

2. Detto documento deve essere allegato in duplice copia alla richiesta di agibilità o alla dichiarazione sostitutiva di cui alla DGR 8/4502 accompagnato da dichiarazione congiunta della Direzione Lavori e dell'Impresa riportante l'indice dei documenti contenuti nel supporto informatico.

3. L'ufficio, successivamente alla verifica della corrispondenza tra dichiarazione e supporto ottico, provvederà a restituire all'avente titolo una copia debitamente registrata al protocollo. L'ufficio non è tenuto a verificare la veridicità delle informazioni contenute ad eccezione dei riferimenti ad atti rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

4. Il documento ottico come sopra depositato verrà archiviato unitamente alla documentazione della Pratica Edilizia.

**art. 27 – Conservazione degli atti all'archivio Comunale.**

1. Una copia originale degli atti riguardanti i procedimenti edilizi viene conservata nell'archivio comunale. A tale documentazione si può avere accesso secondo le disposizioni in materia.

*Sezione VI – Fine lavori.*

**art. 28 – Ultimazione dei lavori (Permesso di Costruire – D.I.A.).**

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando la costruzione sia idonea ad essere agibile, a norma delle leggi vigenti in materia. Si intende ultimato un cantiere quando:

- siano completate tutte le lavorazioni di cui allo specifico titolo abilitativo fatte salve lavorazioni riconducibili all'ordinaria manutenzione nelle singole unità immobiliari (imbiancature e verniciature interne, levigatura – lucidatura – piombatura di pavimentazioni interne, terminali d'impianti da integrarsi con gli arredi o di carattere estetico, finiture di serramenti interni);
- siano eseguiti le finiture esterne compresa la tinteggiatura delle facciate e degli elementi decorativi conformemente al progetto assentito;
- siano presenti e funzionanti gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- sia stata smantellata ogni attrezzatura di cantiere e ripulita l'area da materiali di risulta;
- siano ultimate e collaudate eventuali opere di urbanizzazione esterna all'area di cantiere conseguentemente ad impegni assunti con i titoli abilitativi o a seguito di convenzioni urbanistiche.

2. Può dichiararsi l'ultimazione dei lavori relativamente a singoli ed autonomi lotti di intervento. È facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere eventuale documentazione a dimostrazione delle condizioni dichiarate.

3. Qualora, allo scadere del termine di decadenza del titolo abilitativo, non sia possibile dichiarare l'avvenuta ultimazione dei lavori, il cantiere deve essere sospeso e messo in sicurezza. Per le opere che restano da eseguire deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire o inoltrata una denuncia di inizio attività. Occorre corrispondere i contributi di costruzione se l'intervento per le opere restanti vi è soggetto.

4. La dichiarazione dei fine lavori deve contenere:

- le generalità dell'intestatario del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
- estremi identificativi del Permesso di Costruire e/o della denuncia di inizio attività;
- la tipologia e l'ubicazione dell'intervento;
- nominativo del Direttore dei Lavori;
- dati identificativi dell'Impresa Costruttrice titolare dell'appalto generale e dati del titolare dell'impresa;
- la data di ultimazione dei lavori.

La comunicazione è sottoscritta dal committente, dalla Direzione Lavori e dal titolare dell'impresa.

**art. 29 – Collaudo finale in caso di Denuncia di Inizio Attività.**

1. Ove l'intervento sia stato eseguito in forza di denuncia di inizio attività, oltre alla dichiarazione di ultimazione lavori di cui all'articolo precedente, deve essere inoltrato il certificato di collaudo finale, redatto dal progettista o da un tecnico abilitato, e la documentazione catastale, ai sensi dell'art. 42 comma 14 della L.R. 12/2005.



## CAPO IV - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

**art. 30 – Conferenza dei servizi.**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, ovvero siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse, il responsabile del procedimento può avvalersi ai sensi di legge della conferenza dei servizi.

2. La conferenza viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, nelle modalità stabilite dalla normativa vigente in materia, indicando l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta agli interlocutori convocati di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione. Alla conferenza può essere invitato a partecipare anche il progettista dell'opera quando ciò sia utile per meglio approfondire i contenuti della proposta progettuale.

3. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del responsabile del procedimento anche a mezzo di un suo delegato tra i funzionari dell'amministrazione comunale.

**art. 31 – Confronti preliminari sul progetto.**

1. Nella fase di elaborazione del progetto, il progettista può consultare gli Uffici, al fine di avere ragguagli su normativa di settore e sui criteri interpretativi seguiti, senza tuttavia che ciò possa valere come verifica preliminare del progetto, né vincolare l'Amministrazione in sede di successivo esame del medesimo.

**art. 32 – Modalità di autocontrollo – Sistema Informativo Territoriale (SIT).**

1. Al fine di favorire la semplificazione dei procedimenti e migliorare i sistemi di controllo, verifica, raccolta dati e archiviazione, utili tanto nella fase di elaborazione che di istruttoria e rilascio, è data facoltà ai responsabili di settore di studiare, elaborare e proporre miglioramenti procedurali mediante:

- specificazione della documentazione necessaria all'istruttoria;
- revisione periodica della modulistica;
- elaborazione di schede guida per un autocontrollo documentate e/o riepilogative dei dati di controllo (check-list);
- raccolta informatizzata.

2. Detti studi potranno richiedere anche la modifica e o integrare il contenuto degli allegati al presente regolamento al fine di quanto espresso al precedente comma. Le modifiche o nuovi documenti integrativi dovranno essere approvate mediante atto di Giunta e comunque non potranno modificare i contenuti del presente regolamento edilizio.

3. È altresì istituito il Sistema Informativo Territoriale all'interno della struttura organizzativa tecnica al fine di organizzare le informazioni su supporti digitali. Pertanto l'Ufficio determinerà quali atti sia obbligo presentare anche in forma digitale al fine di una più efficiente ed efficace archiviazione.

## CAPO V - VIGILANZA E SANZIONI

**art. 33 – Oggetto.**

1. L'attività di vigilanza investe anzitutto la corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie, nonché l'esatta e puntuale esecuzione del progetto assentito, nel rispetto anche delle norme di cui al presente regolamento, nonché la corretta conduzione del cantiere.

2. Non compete agli Uffici la verifica di profili attinenti principalmente alla tutela di diritti dei terzi, riservata alle sedi a ciò destinate.

**art. 34 – Avvio del procedimento.**

1. L'azione di verifica viene promossa:

- per iniziativa del Responsabile del Procedimento o nell'ambito della normale attività di presidio e controllo del territorio praticato dalla Polizia Locale;

- a seguito di segnalazione pervenuta agli Uffici Comunali in forma scritta, da parte di qualsiasi cittadino purché identificato, contenente l'esposizione circostanziata dell'esecuzione di presunte opere abusive o di illegittimità rilevate;
- a seguito di segnalazioni e o verbali emessi da uffici di controllo esterni quali: ASL, ARPA, VV.F., forze di pubblica sicurezza.

Una volta effettuato il sopralluogo e ravvisata la necessità di intervenire, il Responsabile del Procedimento comunica agli interessati l'avvio del procedimento, fatta salva l'immediata adozione di provvedimento di sospensione lavori ove siano in corso opere abusive.

**art. 35 – Fase decisionale.**

1. Il responsabile del procedimento, valutata l'infrazione accertata, tenuto conto di eventuali ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati, assume gli atti conseguenti.

2. Il provvedimento, da notificare al proprietario e al responsabile dell'abuso, deve contenere le seguenti indicazioni:

- descrizione delle opere o delle difformità accertate e qualificazione delle stesse;
- generalità del trasgressore e dell'eventuale proprietario dell'immobile, se diverso dal responsabile dell'abuso;
- norme di legge applicate, con specifico riferimento a quelle che disciplinano la procedura sanzionatoria intrapresa;
- indicazione del tipo di sanzione applicata e delle modalità esecutive;
- termine ed autorità cui ricorrere per impugnare il provvedimento;
- indicazione e sottoscrizione del responsabile del procedimento;
- luogo e data di emissione.

3. Ove sia assegnato un termine per adempiere, quest'ultimo prende a decorrere dalla data di notifica del provvedimento.

4. Formano parte integrante del provvedimento, ove siano espressamente richiamati nell'atto, i verbali e la documentazione inerente all'accertamento stesso, che, ove non siano allegati, sono a disposizione dell'interessato.

**art. 36 – Fase di esecuzione d'ufficio.**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nel termine assegnato, ad eseguire quanto diffidatogli, il Comune assume gli atti esecutivi conseguenti, previa eventuale immissione nel possesso dell'immobile.

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**

**art. 37 – Composizione e nomina.**

1. La commissione per il paesaggio è un organo collegiale consultivo.

2. È composta da tre esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, di cui uno con ruolo di presidente, aventi comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.

3. La commissione viene nominata con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.

**art. 38 – Durata in carica.**

1. La commissione resta in carica per tutto il mandato della Giunta che l'ha designata.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre un anno dalla scadenza. Nel caso di decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, la Giunta provvede alla sua sostituzione

## CAPO II - FUNZIONAMENTO E ATTIBUZIONI

**art. 39 – Attribuzioni.**

1. La commissione per il paesaggio esprime, ove prescritto, il parere su questioni in materia paesistica, nel rispetto dei principi contenuti nella delibera di Giunta regionale n. 11045/02, nonché dei piani regionali e provinciali di rilevanza paesistica, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto con i principi, le norme ed i vincoli di specifici strumenti di tutela o comunque dello strumento urbanistico, seguendo un criterio di complessiva tutela del territorio comunale.

2. Nel presente Regolamento Edilizio sono individuati con apposito segno grafico (\*) le prescrizioni da tenere presenti in sede di verifica da parte della commissione e il PRG o PGT potranno attribuire compiti di verifica di ambientamento o di particolare controllo.

3. In particolare, la commissione esprime parere su progetti inerenti a:

- piani attuativi;
- nuova costruzione o ampliamento;
- interventi edilizi suscettibili di modificare l'esteriore aspetto dell'immobile;
- recupero dei sottotetti che incidano sulla sagoma della copertura;
- tutti gli altri interventi per i quali la verifica di ambientamento sia prescritta.

4. Il parere, o giudizio di impatto paesistico, deve essere espresso per tutti i progetti la cui valutazione superi la soglia di rilevanza, o, a richiesta del responsabile del procedimento, nell'ambito dei poteri istruttori e di verifica delle istanze/denunce edilizie presentate.

5. Il citato parere, anche quando sia obbligatorio, non è vincolante, e pertanto l'Ufficio può discostarsi dal medesimo, previa congrua e puntuale motivazione.

**art. 40 – Convocazione delle sedute e validità.**

1. Il responsabile del procedimento, ravvisata la necessità o l'opportunità di acquisire il giudizio di impatto paesistico da parte della commissione, trasmette gli atti al presidente della commissione. Quest'ultimo convoca prontamente la commissione, e dirige i lavori. In caso di parità di voti, prevale quello del presidente, e, in assenza del presidente, quello del membro più anziano.

2. Per la validità delle sedute, è necessaria la presenza di almeno due componenti.

**art. 41 – Esame dei progetti.**

1. L'esame dei progetti avviene secondo quanto stabilito nell'ordine del giorno, secondo il protocollo.
2. Al termine dell'esame del progetto, la commissione per il paesaggio sottoscrive un verbale nel quale si riporta il giudizio sull'impatto paesaggistico del progetto, motivando lo stesso e riportando eventuali prescrizioni e/o condizioni da rispettare.

## CAPO III - PARERI

**art. 42 – Criteri per la determinazione dei pareri e tempi.**

1. La valutazione della Commissione, può essere di:
  - impatto positivo;
  - impatto neutro;
  - impatto negativo.
2. Qualora il parere sia di impatto negativo, i lavori non possono essere assentiti o, nel caso di D.I.A., iniziati. In detta eventualità, la Commissione può formulare richieste di modifica del progetto o indicare specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento dell'opera nel contesto.
3. I pareri resi dalla commissione per il paesaggio devono conformarsi a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia e a quanto dettato dal presente regolamento, ispirandosi a criteri di imparzialità.
4. Laddove sia stata inoltrata istanza di permesso di costruire, la valutazione di impatto paesistico deve essere compiuta dalla Commissione entro i tempi dell'istruttoria, mentre, laddove sia stata inoltrata dichiarazione di inizio attività, la valutazione deve essere compiuta tempestivamente, così da consentire di assumere un eventuale provvedimento inibitorio, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. n. 12/2005.

### TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### CAPO I - AMBIENTE NATURALE E AGRO-FORESTALE

##### *Sezione I – Definizioni e campo di applicazione.*

#### ***art. 43 – Definizione dell'ambiente naturale e agro-forestale, caratteristiche e applicabilità delle presenti norme.***

1. Al fine dell'applicazione delle norme di cui al presente capo rientrano nella classificazione dell'ambiente naturale e agro-forestale le aree destinate all'agricoltura o agricole ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera e) della L.R. 12/2005 e tutte le aree che, anche se aventi destinazione edificabile o per standard, siano utilizzate per uso agricolo o conservino lo stato naturale a prato, campo, bosco.
2. Sono altresì configurate come spazi naturali anche le aree già a verde pubblico, aventi superfici di oltre 5000 metri quadrati che conservano una naturale morfologia dell'ambiente.
3. Per le aree ricomprese in zone ambientali protette, quali il Parco Regionale della Valle del Lambro, PLIS o Parchi comunali appositamente istituiti che risultino regolati da specifici Piani di regolamentazione, le norme del presente capo si applicano solo in via subordinata e se non in contrasto con prescrizioni specifiche.
4. Mediante atto di Giunta Comunale potrà essere prodotta, a migliore identificazione, tavola di censimento delle aree a carattere naturale e agro forestale, da mantenere aggiornata in occasione delle revisioni dei Piani Urbanistici e/o del Documento di Piano.

#### ***art. 44 – Valorizzazione e conservazione dell'ambiente naturale.***

1. Le aree di cui all'articolo precedente sono considerate di importanza strategica ai fini del mantenimento dei caratteri del territorio locale. Le stesse, devono essere mantenute in condizioni tali da:
  - assicurare una elevata qualità dell'ambiente;
  - costituire il più efficace deterrente all'abbandono incondizionato di materiali di scarico e rifiuto;
  - consentire il possibile mantenimento e sviluppo delle attività agro-forestali esistenti;
  - assicurare alla collettività un potenziale approccio con l'ambiente naturale per una migliore qualità della vita.
2. Per il raggiungimento dei fini di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale promuove campagne promozionali, politiche agricole di incentivazione, politiche urbanistiche anche in applicazione dei

contenuti della L.R. 12/2005, nonché l'adozione di specifiche discipline, il tutto finalizzato a salvaguardare e a valorizzare il territorio agro-forestale, i percorsi campestri, a sostenere gli operatori economici del settore agricolo e il recupero dei manufatti agricoli, anche con attività ricettive compatibili con l'attività agricola.

### *Sezione II – Attività agro-forestali e decoro ambientale.*

#### **art. 45 – Cura dei bordi dei fossati e/o cunette a lato della viabilità catastale, vicinale o stradale.**

1. Fatte salve ulteriori indicazioni del Regolamento di Polizia Urbana, è fatto obbligo ai proprietari/affittuari dei fondi di:

- tenere libero da ogni impedimento, coltura e ostruzione lo spazio viario individuato nelle mappe catastali, oltre ad uno spazio di rispetto di 1,50 metri per lato, al fine di garantire il pubblico transito e l'accesso dei mezzi operativi utili per le lavorazioni agricole;
- effettuare la cura, la pulizia e la manutenzione del proprio terreno sino al limite di proprietà, mediante regolari lavorazioni, onde evitare la formazione di spazi incolti soggetti a potenziali accumuli di rifiuti;
- mantenere in efficienza le cunette e o fossati di raccolta delle acque meteoriche senza alterare il loro sviluppo anche a seguito dei lavori agricoli di aratura o similari;
- mantenere sgombri da rifiuti o materiali di risulta i bordi dei campi o comunque di lotti in proprietà, nonché le cunette e i fossati;
- curare, potare e mantenere gli arbusti, ed ogni essenza vegetale, sia essa a crescita spontanea o impiantata lungo le aree di passaggio, al fine di evitare l'ingombro del passaggio e dello spazio di rispetto sopra indicato;
- mantenere efficienti e in ottimo stato eventuali muri di contenimento a secco, e ciò sia entro i terreni di proprietà sia lungo i citati percorsi, al fine di evitare smottamenti che possano costituire pericolo per l'incolumità;
- rimuovere arbusti e altre essenze vegetali spontaneamente cresciute lungo i muri di contenimento che potrebbero determinare la rottura degli stessi e il conseguente smottamento dei terreni;
- mantenere e curare le naturali scarpate in terra per le quali è vietata la manomissione in assenza di una puntuale analisi della stabilità dei suoli;
- eliminare eventuali elementi vegetali che possono ostruire la visibilità lungo i tracciati veicolari anche in considerazione all'accrescimento delle colture stagionali;
- evitare che, a seguito delle lavorazioni agricole, venga a crearsi stillicidio verso aree stradali di traffico tale da lordare di fango la sede viaria, ciclo-pedonale o da formare accumuli lungo le cunette di smaltimento delle acque meteoriche; provvedere altresì alla pulizia e alla correzione delle livellette o alla correzione dei solchi arati per evitare detto stillicidio.

#### **art. 46 – Potenziali disturbi conseguenti dalle lavorazioni agricole.**

1. I proprietari o gli affittuari di fondi agricoli, oltre a doversi astenere da operazioni, sul proprio fondo, che possano costituire fonte di pericolo e di disturbo, qual è quella di bruciare foglie e sterpaglie, devono comunque evitare che dalle normali attività eseguite sul fondo possano prodursi situazioni idonee a creare pericolo nelle aree circostanti, quali sono, ad esempio:

- la caduta di fango o altro materiale sdruciolevole da mezzi agricoli sulla superficie asfaltata;
- la dispersione, esternamente all'area coltivata, di agenti chimici utilizzati nelle lavorazioni agricole.

2. Fatta salva la responsabilità per danni, al proprietario o affittuario, potrà essere ingiunto di ripristinare lo stato dei luoghi, a propria cura e spese.

#### **art. 47 – Regolamentazione delle delimitazioni o recinzioni dei fondi agricoli – forestali (\*).**

1. Le opere di recinzione dei terreni di cui al presente capo non possono essere effettuate con reti metalliche, plastiche o materiali edili di qualsiasi forma e natura, e devono consentire la visibilità, in base a quanto stabilito nei seguenti commi.

2. La recinzione in staccionate di legno non può avere altezza superiore a 1,20 metri, deve essere realizzata con modalità tali da far sì che il rapporto pieno su vuoto non sia superiore al 45%, non può essere dotata di fondazioni o di pilastri in cemento armato, con la sola esclusione di opere a sostegno di cancelli, per le quali è comunque prescritto il rivestimento in laterizio. La realizzazione delle recinzioni di cui al presente articolo è comunque soggetta a preventivo rilascio di titolo abilitativo.

3. È consentito delimitare il fondo con siepi continue in essenze autoctone, che dovranno essere comunque mantenute potate ad una altezza massima di 1,50 metri. Per sorreggerne l'accrescimento, è consentita la temporanea posa di rete di sostegno, a perdere, di altezza massima 90 centimetri, sorretta da paletti lignei conficcati nel terreno.

4. Le recinzioni e la sporgenza massima delle delimitazioni di cui al presente articolo devono rispettare la distanza di 1,50 metri dal limite del percorso stradale, vicinale o catastale, fatte salve maggiori fasce di rispetto definite a norma della strumentazione comunale vigente.

#### **art. 48 – Limiti di utilizzazione e attività diverse dalle lavorazioni agro-forestali.**

1. I proprietari dei fondi, in solido con gli affittuari a qualsiasi titolo, sono tenuti a mantenere il fondo in buon ordine e a conservarne il carattere naturale, compatibilmente con le attività agro-forestali. In caso di accumulo all'aperto di materiali di produzione e o lavorazione, quali legname, fieno o paglia, i medesimi devono essere stoccati in modo ordinato e stabile, anche al fine di non arrecare pericolo.

2. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni del D.lgs. 152/2006, è vietato accumulare nei fondi materiali di scarto di qualsiasi natura, ivi compresi quelli provenienti da lavorazioni agro-forestali (abbattimento alberi, cippato, risulte organiche colturali, ecc..) che non trovino rapido utilizzo nelle stesse lavorazioni.

3. Al di là di quanto previsto all'articolo precedente, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale. Costituisce attività di trasformazione soggetta a titolo abilitativo l'esecuzione di scavi di sbancamento, scolturamento, o di correzione delle livellette.

4. Nei lotti che, pur essendo soggetti alle disposizioni di cui al presente capo, non siano destinati a zona agricola, i proprietari hanno sempre facoltà di utilizzare il fondo per lavorazioni a carattere di svago, quali orto, alberi da frutto, allevamento familiare. Sono ammesse, al servizio di dette attività, costruzioni temporanee per il ricovero attrezzi o animali da cortile, aventi dimensioni strettamente necessarie all'utilizzo, e comunque non più alte di 2,00 metri. Le delimitazioni degli spazi per animali potranno essere eseguite con rete metallica di altezza massima 1,00 metro e sostenuta da paletti in legno infissi a secco nel terreno naturale.

#### **art. 49 – Abbandono di rifiuti e abbandono del fondo.**

1. Fatta salva l'applicazione del D.lgs. n. 152/2006 per le fattispecie ivi contemplate, è responsabilità del proprietario e del conduttore la cura e la manutenzione del fondo, pertanto spetta agli stessi curare che non vengano abbandonati nel fondo o lungo i margini materiali di rifiuto di ogni genere, anche attraverso la periodica manutenzione dei bordi non coltivati.

2. Le operazioni di smaltimento competono al responsabile, in solido con il proprietario, ai sensi delle norme vigenti. Il Comune, previo accordo con gli interessati, ed eventualmente con il supporto di enti di gestione, può consentire che i materiali rinvenuti siano conferiti alla piattaforma ecologica comunale, qualora essi siano assimilabili a quelli urbani. In caso di materiale pericoloso, tossico e/o nocivo, rimangono a carico del proprietario le eventuali operazioni di bonifica del suolo contaminato.

3. Nei casi e con le modalità previste dalla legge, il Comune può provvedere direttamente, in sostituzione del privato, all'eliminazione dei rifiuti rinvenuti.

## CAPO II - AMBIENTE URBANO

### *Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico.*



**art. 50 – Decoro e fruibilità degli spazi pubblici o ad uso pubblico (\*).**

1. Nei contesti urbani, le strade, le piazze e le aree pubbliche o di uso pubblico devono essere progettate e mantenute al fine di creare quartieri dotati di spazi aperti confortevoli oltre che funzionali allo svolgimento delle attività cui le singole opere sono destinate.

2. Negli interventi di riqualificazione o nuova progettazione si dovrà porre attenzione a:

- creare condizioni ottimali di pedonalizzazione e accessibilità senza barriere architettoniche e di incentivazione della mobilità ciclistica locale;
- stimolare la fruizione degli spazi aperti attraverso la differenziazione degli ambienti naturali e urbani;
- porre attenzione alle condizioni microclimatiche locali garantendo protezione dagli aspetti climatici negativi e esposizione a quelli positivi, incrementando l'uso dello spazio esterno durante tutto l'anno.

3. L'Amministrazione Comunale al fine di definire criteri di progettazione potrà elaborare e adottare indirizzi tecnici di progettazione dello spazio urbano.

**art. 51 – Disciplina del verde su aree pubbliche o aperte al pubblico (\*).**

1. Sino all'adozione di specifica regolamentazione del verde, il presente articolo detta le condizioni minime e le indicazioni da seguire nella formazione, conservazione, valorizzazione e diffusione della vegetazione negli spazi pubblici, in quanto fattore di qualificazione ambientale.

2. La realizzazione degli spazi verdi urbani richiede la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area; quindi l'inserimento di alberature su strade, piazze e parcheggi, 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 del sito d'impianto, dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc.;
- forma e caratteristiche delle piante a maturità e velocità di sviluppo;
- condizioni ambientali di luce, resistenza all'inquinamento e adattabilità;
- presenza di sottoservizi e caratteristiche dell'apparato radicale;
- periodicità della cura e manutenzione anche in relazione al luogo di impianto.

3. Fatti salvi i lavori di formazione, manutenzione e modificazione degli spazi pubblici, le aree a verde pubblico primario o attrezzato, non possono essere utilizzate anche temporaneamente per depositi di materiale di qualsiasi tipo, a meno che non vi sia l'assoluta mancanza di soluzioni alternative.

4. Sulle alberature presenti negli spazi pubblici o aperti al pubblico è vietato apporre cartelli segnaletici o di altra natura, anche per periodi limitati.

5. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

6. Gli interventi sulle aree verdi devono altresì rispettare le prescrizioni di cui all'allegato 2 al presente regolamento.

**art. 52 – Insegne e mezzi pubblicitari (\*).**

1. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni in sede di specifico regolamento, su tutto il territorio comunale non sono ammessi impianti pubblicitari di qualunque tipo, forma e dimensione, ad eccezione:

- degli impianti posti in corrispondenza di aziende e riferite esclusivamente alle stesse;
- degli impianti di indicazione stradale, pubblicitaria o di affissione, realizzati mediante convenzioni con l'ente pubblico e specificatamente regolamentati.

2. Gli impianti pubblicitari, di qualsiasi forma e dimensione, consentiti dalla presente norma, sono soggetti a preventiva comunicazione, accompagnata da:

- relazione di stabilità statica, sottoscritta da un tecnico abilitato, in ragione dell'effetto combinato di più sollecitazioni, nei casi di supporti staticamente indipendenti e per impianti singolarmente superiori a 3,00 metri quadrati;
- relazione di conformità alla L.R. 17/2000, per gli eventuali sistemi illuminanti prescelti;
- nulla osta/parere dell'ente proprietario della strada ai sensi di legge.

3. Fra i mezzi pubblicitari particolare disposizione è prevista per le insegne intese quali mezzi pubblicitari posti in corrispondenza degli accessi dell'attività pubblicizzata. Dette strutture devono essere integrate all'edificio e al contesto dei luoghi e non eccedere singolarmente la dimensione di 3,00 metri quadrati.

4. Nei progetti relativi a nuova costruzione o a ristrutturazione di edifici con destinazione in tutto o in parte produttiva, così come in quelli aventi ad oggetto comunque il recupero delle facciate, devono essere indicate le modalità da seguire per la collocazione di insegne, al fine di garantire il miglior inserimento delle stesse nel disegno di facciata.

5. La collocazione di insegna è sottoposta ad identica procedura sopra indicata e, quando interessa edifici, deve rispettare le indicazioni di cui al precedente comma.

6. Gli impianti esistenti, che non siano conformi a quanto prescritto dal presente articolo dovranno adeguarsi alla suddette prescrizioni ovvero essere rimossi a cura del proprietario, alla data di scadenza della specifica autorizzazione o del nulla osta ovvero in occasione di lavori di manutenzione straordinaria.

#### **art. 53 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole (\*).**

1. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate su spazi pubblici non devono costituire ostacolo ai percorsi pedonali, ciclabili e alla circolazione stradale e sono soggette al parere di ambientamento reso dalla Commissione Paesaggistica. Pertanto, per la loro installazione si dovrà produrre documentazione idonea alla formulazione del predetto giudizio.

#### **art. 54 – Disciplina d'uso del sottosuolo.**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali essi risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche si intende l'utilizzo per i sottoservizi impiantistici, per locali tecnici, per sottopassaggi pedonali o veicolari, per spazi commerciali, per autoparcheggi interrati, per reti di viabilità o di trasporto pubblico.

3. Ogni nuovo intervento deve essere concepito in modo da pregiudicare il meno possibile ulteriori futuri utilizzi del sottosuolo.

4. 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.

5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

6. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, potranno essere previsti nel sottosuolo 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.

#### **art. 55 – Reti, volumi tecnici, manufatti tecnologici 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 reti dei servizi pubblici devono essere di norma interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna, secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.



4. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano ed essere realizzate in conformità alle prescrizioni di legge vigenti in materia.

5. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento edilizio.

6. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, l'Amministrazione Comunale può motivatamente prescrivere la collocazione dei volumi tecnici ed impiantistici nel sottosuolo, fermo il rispetto alle normative di sicurezza vigenti.

7. Ogni manufatto, comunque denominato, collocato o da collocarsi sul suolo pubblico non deve limitare la fruibilità dei passaggi pedonali e viari, né deve costituire barriera architettonica, conseguente al restringimento dell'ampiezza dei passaggi. Ciascun manufatto deve essere in ogni caso collocato in adiacenza alle recinzioni o in corrispondenza di slarghi per non ingombrare i percorsi pedonali e viari.

8. Laddove il manufatto di cui al comma precedente risulti in contrasto con specifiche norme di abbattimento delle barriere architettoniche, il gestore deve ricollocare il medesimo in sito idoneo, a propria cura e spese. Detto intervento è richiesto anche in caso di sostituzione per danno, ampliamento o per obsolescenza delle strutture esistenti.

***art. 56 – Intercapedini, griglie di aerazione e altri manufatti di reti tecnologiche private su area pubblica.***

1. La realizzazione su suolo pubblico di intercapedini, griglie di aerazione e altri manufatti di reti tecnologiche private è di norma vietata. Qualora non siano praticabili altre soluzioni, possono essere concesse deroghe, disciplinate da apposita convenzione.

2. Per le concessioni di uso di suolo pubblico, di cui al precedente comma, l'occupazione permanente è concessa dietro erogazione di specifico canone determinato ai sensi di legge.

3. Le griglie di aerazione e gli altri manufatti di reti tecnologiche private su aree comunque aperte al pubblico passaggio devono:

- garantire la sicurezza, la fruibilità ed accessibilità dei luoghi;
- essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui insistono;
- garantire la resistenza ai carichi carrabili.

4. È vietato espellere da griglie o intercapedini poste a livello dei piani di calpestio di passaggi pubblici, aria più o meno forzata proveniente da impianti di condizionamento, climatizzazione o di ventilazione meccanizzata degli edifici.

*Sezione II – Spazi privati*

***art. 57 – Accessi e passi carrabili.***

1. La realizzazione di passi carrabili per l'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito nel rispetto delle norme del codice della strada e del regolamento di esecuzione, previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

2. L'utilizzo dell'accesso carraio è altresì subordinato all'esposizione della specifica cartellonistica, secondo le disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 metri e non superiore a 6,50 metri. Per gli immobili a destinazione diversa l'ampiezza dovrà essere proporzionata allo specifico utilizzo e alle condizioni di viabilità esistenti.

5. Nei nuovi accessi carrabili, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a 4,50 metri.

6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di 12,00 metri dagli angoli delle strade.

7. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi tra essi non deve essere inferiore a 2,00 metri.

8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

9. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia, nel caso di modificazione delle dimensioni o della posizione, gli stessi debbono essere adeguati a quanto prescritto dalla presente norma.

10. In sede di richiesta di un nuovo passo carraio o di modificazione di uno esistente, il richiedente dovrà adeguarsi alle prescrizioni impartite dall'ufficio tecnico circa la salvaguardia di percorsi pedonali o ciclabili, al fine di evitare continui e ripetuti cambi di pendenza o rampe che possono costituire limitazione alla fruibilità del percorso o nuove barriere architettoniche.

11. I cancelli a servizio dei passi carrai non devono aprirsi verso lo spazio pubblico, e, se a movimento motorizzato protetto da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione, atti a garantire la sicurezza degli utenti secondo i criteri stabiliti dalle normative vigenti in materia.

#### **art. 58 – Accessi pedonali.**

1. Gli accessi pedonali di nuova realizzazione devono avere dimensioni adeguate in relazione alla loro fruizione e devono garantire l'accessibilità all'edificio servito.

2. I cancelli e portoni degli accessi pedonali devono aprirsi all'interno della proprietà e, nel caso di nuova realizzazione, se non sono direttamente connessi a percorsi pedonali protetti (marciapiedi), devono essere arretrati di almeno 1,00 metri rispetto al limite della proprietà pubblica.

3. È consentita la realizzazione di coperture a servizio degli accessi pedonali a condizione che queste non abbiano altezza superiore a 2,50 metri e siano interamente insistenti su proprietà privata e non avere quindi aggetti sullo spazio pubblico.

4. Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente inserite nel contesto della struttura.

#### **art. 59 – Strade private.**

1. La costruzione di strade private aperte al pubblico transito è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali od equivalente smaltimento a norma delle leggi vigenti.

3. Le strade private a servizio più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 metri e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 metri e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di una sola unità abitativa devono avere larghezza minima 3,50 metri e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 metri.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 metri nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 metri nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 metri 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, recupero o risanamento conservativo, possono essere richiesti adeguamenti delle strade esistenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione a norma della L.R. 17/2000.

#### **art. 60 – Obbligo di raccolta delle acque meteoriche.**

1. Tutti gli immobili devono provvedere alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del Servizio.

2. In ogni caso, le acque meteoriche provenienti dai suoli privati non devono produrre stillicidi o dispersioni verso il suolo pubblico.

#### **art. 61 – Allacciamento alle reti impiantistiche.**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telecomunicazioni, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre 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:

- i condomini di edifici già in possesso di un impianto centralizzato, o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
- l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve essere attuata nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della normativa a tutela della sicurezza degli impianti;
- le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
- sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

#### **art. 62 – Recinzioni in ambiente urbano(\*).**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono essere tenuti in buone condizioni di manutenzione e decoro.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; in sede di interventi anche di semplice manutenzione straordinaria, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, a tal fine possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.

5. Le recinzioni devono insistere completamente sulla proprietà di pertinenza e gli eventuali sporti decorativi non devono superare i limiti prescritti per gli aggetti indicati nel presente regolamento.

6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve seguire il profilo del terreno, in alternativa è consentito un andamento a gradoni che, rispettando le altezze massime prescritte, si raccordi con i manufatti esistenti.

#### **art. 63 – Spazi inedificati.**

1. Gli spazi inedificati in ambito urbano ricadono nella definizione di ambiente naturale e agro-forestale, pertanto si rimanda alle relative prescrizioni. Rimangono esclusi i lotti liberi singolarmente interclusi e di superficie inferiore a 500 metri quadrati, per i quali si prescrive la manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano ed evitando il possibile insorgere di problemi igienico-sanitari.

#### **art. 64 – Sistemazioni aree di pertinenza dei 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. Unitamente alla proposta progettuale, il progettista elabora apposita tavola grafica riportante l'organizzazione dello spazio esterno, indicando materiali e tipologie di finiture, arredi, pavimentazione, arredo verde, nel rispetto delle condizioni di cui al presente regolamento edilizio e del regolamento locale di igiene circa il dimensionamento delle aree naturalmente percolanti/drenanti.

3. Nella sistemazione delle aree esterne si dovrà porre attenzione all'uso di materiali che riducano l'effetto di irraggiamento estivo verso gli ambienti fruibili anche mediante l'attenuazione con elementi di ombreggiamento.

4. Nelle aree private e specificatamente nelle aree di pertinenza di immobili a carattere produttivo è vietato:
- modificare, ridurre o comunque compromettere la funzionalità e qualità delle aree verdi percolanti individuate a norma del Regolamento Locale di Igiene;
  - compromettere in tutto o in parte l'utilizzabilità delle aree individuate a parcheggio negli appositi titoli abilitativi, mediante l'allocazione di operazioni di movimentazione, carico e scarico merci, o organizzative.

#### **art. 65 – Toponomastica, segnaletica e impianti.**

1. È riservata all'amministrazione la potestà 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, lapidi commemorative.

2. I manufatti di impianti di interesse pubblico insistenti sugli edifici privati prospicienti strade o altri spazi pubblici non possono essere rimossi o modificati senza l'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore. I relativi costi saranno a cura del richiedente.

#### **art. 66 – Numeri civici e targa energetica.**

1. I numeri civici ed eventuali loro 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 e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o sia divenuto poco leggibile.

5. In corrispondenza dell'accesso pedonale principale dei singoli edifici deve essere posta la targa energetica rilasciata ai sensi del presente regolamento, la quale va mantenuta secondo le stesse modalità di cui ai precedenti commi.

## CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

*Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni.***art. 67 –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; il loro inserimento deve rispettare i caratteri architettonici, storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

2. È necessario che le componenti delle facciate (quali infissi, aggetti, gronde, balconi, marcapiano, cornici, parapetti) e delle coperture (quali falde, abbaini, lucernari), in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

3. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico. Per quelli esistenti sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. Il progetto deve contenere indicazioni di dettaglio sulla sistemazione dei prospetti esterni, sui colori e sui materiali da impiegarsi, eventualmente mediante la presentazione di campionature, anche in considerazione del contesto circostante.

5. Il progetto edilizio va altresì corredato dell'indicazione della sistemazione delle aree esterne, private e pubbliche, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

**art. 68 –Allineamenti e Orientamento dell'edificio (\*).**

1. Le norme di cui al presente articolo integrano quelle sulle distanze contenute nello strumento urbanistico.

2. L'edificazione a confine è ammessa previa stipula di apposita convenzione, con condizione di reciprocità, da parte dei proprietari di fondi limitrofi. L'edificazione a confine è sempre ammessa laddove si costruisca in aderenza a frontespizi ciechi.

3. L'allineamento a edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo sono vincolanti sia per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, sia per quelle sui fronti interni.

5. Nei lotti liberi da vincoli di confine, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica (es. conseguente riduzione della volumetria ammissibile, allineamenti stradali obbligati anche a seguito di apposite strumentazioni urbanistiche) e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono preferibilmente essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45°, 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. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

**art. 69 –Spazi conseguenti ad arretramenti (\*).**

1. Le distanze da osservare dalla strada sono regolate, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- dalla disciplina urbanistica e dai relativi piani attuativi;
- 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 di 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 accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **art. 70 – Accessibilità degli edifici (\*).**

1. I progetti relativi ad interventi su edifici privati, pubblici o privati aperti al pubblico devono rispettare le prescrizioni vigenti in materia di abbattimento di barriere architettoniche, al fine di garantire l'accessibilità, la visibilità e l'adattabilità alle persone diversamente abili.

2. Detti adeguamenti, per le finalità espresse all'art. 1 comma 1 e art. 8 comma 1 della Legge 5 febbraio 1992 n. 104, inerenti il rispetto della dignità umana e l'integrazione sociale della persona diversamente abile, devono obbligatoriamente consentire:

- l'accessibilità dall'ingresso principale degli edifici privati o pubblici e/o delle singole unità immobiliari pubbliche o private comunque aperte al pubblico o ad uso direzionale e commerciale;
- l'eliminazione delle barriere prioritariamente con strutture fisse.

3. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle afferenti a:

- locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti;
- edifici, spazi e servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- luoghi pubblici o aperti al pubblico, qualora siano replicati in altre aree accessibili identici servizi offerti e qualora l'organizzazione del servizio sia tesa ad evitare situazioni di discriminazione;
- edifici soggetti a vincolo di cui al D.lgs. 42/2004, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

#### **art. 71 – Prospetti su spazi pubblici (\*).**

1. I rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi sono disciplinati dallo strumento urbanistico.

2. In sede di elaborazione di piani attuativi, devono essere previste le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, mediante soluzioni atte a valorizzare lo spazio urbano circostante e ad armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Il progetto edilizio deve rispettare adeguate proporzioni tra i volumi da realizzare e gli edifici esistenti, le piazze, i giardini, i parcheggi antistanti o racchiusi nell'ambito di intervento, al fine di conseguire inserimenti complessivamente armonici. Il progetto dovrà illustrare e documentare i criteri seguiti per verificare il corretto inserimento dell'edificio progettato con il contesto circostante.

4. Dovrà essere prestata attenzione nella redazione del progetto anche alla formazione di un sistema del verde anche pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti e nell'uso di elementi di protezione solare e di oscuramento delle facciate e delle superfici vetrate.

5. Le soluzioni progettuali devono anche 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 armonizzandoli con l'esistente circostante in modo da non creare pregiudizio alla circolazione stradale e pedonale.



6. Tutti gli elementi di protezione alla caduta quali parapetti di balconi, ballatoi, finestre, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene. Dovranno inoltre essere progettati in modo da non favorire l'arrampicamento.

7. Le inferriate che prospettano su suolo pubblico devono essere progettate in modo da integrarsi con il progetto dell'edificio. Valgono i requisiti inerenti sporgenze e aggetti di cui a seguito.

8. Tutte le aperture di porte con affaccio direttamente su spazio di libero accesso pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici o di tipo scorrevole. Sono fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza da documentare per il caso specifico.

9. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso spazio di libero accesso pubblico o di passaggio comune. Restano valide le norme in merito di aggetti sulla pubblica via.

#### **art. 72 – Sporgenze e aggetti (\*).**

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 10 centimetri al di sotto della quota di 3,50 metri, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. 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 esso sia costituito.

3. Balconi e strutture a sbalzo su spazio aperto al pubblico debbono essere posti ad un'altezza minima di 3,50 metri dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di 4,50 metri dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Elementi strutturali aggettanti ed eventuali bow-window, ad eccezione delle gronde di copertura, sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà, di zona e distanza dai fabbricati se lo sporto supera i 1/10 della distanza reale esistente o della distanza minima ammessa, fatte salve diverse e prevalenti discipline urbanistiche. I balconi, ballatoi o rampe a sbalzo aventi oggetto inferiore a 1,20 metri non sono considerati ai fini della verifica delle distanze.

5. Ogni oggetto strutturale non deve sporgersi sul suolo pubblico oltre 1/10 dell'ampiezza dello spazio pubblico sul quale si affacciano e sino al limite massimo di 1,50 metri, e comunque nel rispetto delle altezze minime dal piano di calpestio di cui ai commi precedenti.

6. Per gli aggetti mobili quali tende da sole valgono i limiti di ampiezza massima del precedente comma quindi limite di 1,50 metri e arretramento di 30 centimetri dal bordo dell'eventuale passaggio pedonale.

7. Fatte salve eventuali regolamentazioni specifiche di carattere pubblicitario ed estetico commerciale, le tende o aggetti mobili al piano terra o le insegne a bandiera sono ammesse solo per gli esercizi pubblici, commerciali e artigianali di servizio alle seguenti condizioni:

- divieto di collocazione in assenza di percorso riservato ai pedoni e protetto (marciapiede, aiuola pedonale) o area specificatamente destinata;
- sporgenza dal fronte fabbricato in posizione chiusa non superiore a 10 centimetri se posta a meno di 3,50 metri dal piano di calpestio;
- altezza minima di 2,20 metri misurata dal piano di calpestio all'estremità inferiore di ogni struttura o drappaggio. Per le insegne a bandiera, in quanto strutture fisse, deve essere rispettata l'altezza minima di cui al precedente punto;
- arretramento di almeno 30 centimetri dal limite del passaggio pedonale.

#### **art. 73 – Portici e gallerie (\*).**

1. La realizzazione di spazi porticati pubblici, ad uso pubblico o comunque aperti al pubblico, deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. Nel nucleo di antica formazione e nelle zone sottoposte a vincolo, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

2. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando:

- dimensioni minime per una effettiva fruibilità di tali spazi in riferimento alle norme per i percorsi pubblici;
- l'assenza di barriere architettoniche lungo l'intero sviluppo del percorso;
- il collegamento con percorsi coperti, portici o gallerie contigue o vicine senza presentare elementi di discontinuità;
- l'uso di materiali di pavimentazione resistenti, antisdrucciolevoli e materiali di rivestimento appropriate al passaggio pubblico;
- adeguata illuminazione, in modo da non creare impedimento alla loro fruizione;
- l'esecuzione di idonei sistemi di smaltimento delle acque piovane, al fine di escludere la formazione di ristagni o fenomeni di umidità nelle murature degli edifici.

3. Per le aree a portico aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione può prescrivere l'impiego di specifici materiali o colori, per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

4. Nei portici, gallerie o passaggi coperti comunque soggetti al pubblico passaggio, qualsiasi impedimento, anche temporaneo, all'utilizzo stesso in occasione di interventi privati, deve essere previamente autorizzato dall'Amministrazione.

#### **art. 74 – Salubrità dei terreni edificabili.**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio, è necessario sottoporre a preliminare verifica circa lo stato del suolo e del sottosuolo i progetti relativi a:

- aree industriali dismesse o comunque in precedenza interessate da insediamenti relativi ad industrie insalubri di prima classe;
- aree su cui erano comunque presenti attività impicanti il deposito, il commercio o l'utilizzo di materiali pericolosi (quali, ad esempio, i distributori di carburante);
- aree interessate da depositi di rifiuti o letamai;
- aree oggetto di pianificazione attuativa o atti di programmazione negoziata.

2. L'indagine ambientale deve essere effettuata di intesa con l'ARPA Lombardia. Qualora l'indagine faccia emergere la presenza di contaminazioni, deve essere eseguita la inerente procedura di bonifica, ai sensi di legge.

3. Il documento che attesta i risultati dell'indagine ambientale deve essere allegato al progetto.

4. I progetti di intervento da eseguire su aree in precedenza bonificate, qualora sia prevista una modifica di destinazione che implichi un uso soggetto a parametri più restrittivi, devono essere corredati di una nuova indagine ed eventualmente di un nuovo intervento di bonifica

#### **art. 75 – Salubrità degli ambienti.**

1. Il progetto edilizio dovrà rispettare le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene circa l'applicazione delle regole di buona tecnica costruttiva atte ad eliminare l'insorgenza di cause che possano rendere insalubri gli ambienti realizzati per effetto dell'umidità, della cattiva esecuzione di impermeabilizzazioni, riuso di materiali contaminati o di scarto.

2. Per le finalità di cui al comma precedente, si riepilogano alcune prescrizioni circa la protezione dei locali da potenziali fattori di insalubrità:

- i locali d'abitazione posti a contatto con il terreno debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio e sottostante vespaio o intercapedine aerata;
- qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.



L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza;

- per i locali non utilizzati ad abitazione posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli;
- 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, a meno che non si adottino specifici accorgimenti di impermeabilizzazione, da mantenere nel tempo;
- tutte le murature a contatto con il terreno debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue;
- terrazze, giardini pensili e coperture piane vanno impermeabilizzati a protezione delle precipitazioni atmosferiche, con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2% al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni;
- balconi, pensiline, aggetti e scale aperte devono essere impermeabilizzati e progettati in modo che la precipitazione meteorica venga allontanata dalle strutture murarie evitando ogni ristagno d'acqua.

**art. 76 –Disciplina del colore e materiali di finiture (\*).**

1. Costituiscono elementi identificativi del tessuto edilizio comunale le seguenti finiture di facciata:

- intonaci tinteggiati o in pasta con colore scelto entro le tonalità delle terre naturali, sovente arricchiti di scuretti al piano terra ad identificazione di semplici bugnati;
- cornici, marcapiani, architravi e zoccoli in materiali diversi (cemento decorativo, pietra, marmi), più raro l'uso di manufatti di abbellimento come statue e aggetti strutturali (lesene, timpani, colonne, ecc.);
- gronde piane eseguite con elementi in pietra o cemento;
- persiane e finestre scorrevoli o battenti di norma tinteggiati;
- coperture in cotto e lattonerie in rame.

2. In assenza di una specifica regolamentazione del colore e delle finiture di facciata, anche limitatamente a singoli parti del territorio, le caratteristiche sopra elencate costituiscono elementi di valutazione per la corretta integrazione del progetto edilizio nel contesto esistente, in particolare nell'ambito del nucleo di antica formazione o comunque in ambiti caratterizzati dall'edilizia tradizionale.

3. In presenza di un preciso progetto estetico o di Piani Urbanistici progettati in modo unitario, si possono individuare scelte estetiche diverse che comunque devono relazionarsi con il contesto circostante. In assenza di tale progettazione unitaria, anche nei contesti di espansione o di ristrutturazione urbanistica si dovranno utilizzare finiture tradizionali.

4. Il progettista è tenuto ad indicare obbligatoriamente negli allegati del titolo abilitativo la soluzione estetica prescelta, presentando almeno il prospetto verso strada opportunamente colorato. Diverse soluzioni cromatiche in fase esecutiva devono essere sottoposte a preventiva variante. La dichiarazione di fine lavori è correlata all'esecuzione della finitura di facciata.

5. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in cemento decorativo presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

7. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

8. In caso di interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale. In caso di interventi su contesti edilizi che presentano elementi storici di interesse, a richiesta dell'Ufficio si dovrà documentare la stratigrafia della facciata recuperando eventuali

elementi qualificanti del sito e le colorazioni originali, ovvero utilizzare intonaci il più possibile compatibili con l'esistente. Laddove non sia possibile individuare 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.

9. Qualora i rivestimenti o le tinteggiature delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione.

10. Per le zone territoriali comunque vincolate, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

#### **art. 77 – Disciplina del verde su aree private (\*).**

1. In estensione alla disciplina del verde in aree pubbliche, all'interno di aree private la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, costituisce un importante fattore di qualificazione ambientale.

2. Le aree drenanti prescritte a norma del Regolamento Locale di Igiene devono essere prioritariamente mantenute a verde e soggette all'impianto di almeno un albero autoctono di seconda e/o terza grandezza ogni 50 metri quadrati, in considerazione della capacità della vegetazione di schermare la radiazione solare e contenere la quantità di energia diffusa verso altre superfici.

3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentino caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

4. 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.

5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o 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.

6. Le fronde degli alberi possono oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale, a condizione che l'aggetto dei rami sia mantenuto ad una quota non inferiore a 4,00 metri rispetto al sedime stradale, e che non procuri oscuramento della illuminazione pubblica.

7. Le siepi collocate lungo spazi pubblici devono essere mantenute potate, non devono comunque superare l'altezza di 2,50 metri, e non devono sporgere oltre 5 centimetri dal limite di proprietà o dalla recinzione. In particolari situazioni, quali intersezioni viarie, curve pericolose ed altre situazioni di scarsa visibilità, l'Ufficio Tecnico, su segnalazione della Polizia Locale, può ordinare la rimozione di quanto possa comunque ostacolare la visibilità o imporre interventi di riduzione oltre i limiti consentiti.

8. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di 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.

9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

11. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

12. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando le condizioni di salute dell'albero non consentano interventi di conservazione sostenibili, quando la rimozione degli alberi non possa essere altrimenti evitata.

13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- 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;
- i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- 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.

14. 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.

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

#### **art. 78 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.**

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati e le aree di pertinenza in condizioni di abitabilità, di salubrità, di decoro, di igiene e di sicurezza ambientale, provvedendo ad eseguire gli interventi che si rendano a tal fine necessari.

2. Gli immobili o le parti di essi che siano stati dismessi devono essere resi inaccessibili, mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere fisse o provvisorie che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, siano idonee a rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario, o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. Fatta salva l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti, l'Amministrazione, in caso di accertata violazione della presente norma, può ingiungere l'esecuzione di quanto necessario ai fini del rispetto delle condizioni di cui al comma 1.

5. Nei casi in cui una costruzione o un manufatto presenti situazioni tali da costituire un pericolo imminente per la incolumità delle persone, il proprietario può direttamente effettuare, sotto la propria personale responsabilità, le opere necessarie ed indispensabili per eliminare lo stato di pericolo. In tal caso, il medesimo deve dare immediata comunicazione al Comune delle opere che sta per effettuare, descrivendo la situazione di pericolo riscontrata. Nei successivi venti giorni, deve essere avviata la pratica edilizia, in relazione alla natura dell'intervento.

### CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE AGLI SPAZI FRUIBILI

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

#### **art. 79 – 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 di confine. 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, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

3. Le abitazioni devono essere progettate e 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 in modo 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. È 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 occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- sviluppo di gas tossici;
- presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- emissione di radiazioni pericolose;
- inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

7. Ai fini 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 l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dal presente regolamento.

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 degli impianti di adduzione dell'aria.

#### **art. 80 – Protezione dal sole, Controllo del soleggiamento (\*).**

1. Il progetto edilizio dovrà prestare attenzione all'utilizzo delle carte solari (allegato 5), al fine di consentire lo sfruttamento della luce naturale a beneficio del comfort visivo e del risparmio energetico. Lo stesso dovrà favorire:

- in INVERNO, la penetrazione della radiazione solare diretta negli ambienti;
- in ESTATE, la protezione delle superfici vetrate evitando che possa diventare causa di surriscaldamento.

2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo;
- evitare condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose ed eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva negli spazi accessori e di deposito.

3. Al fine di quanto previsto dai commi precedenti, oltre ai tradizionali elementi di oscuramento quali persiane, avvolgibili e veneziane, si dovrà porre attenzione alla localizzazione di aggetti (gronde, balconi, loggiati), elementi frangisole, e tende solari integrando detti elementi nel progetto architettonico delle facciate. Le strutture fisse non devono in ogni caso compromettere il requisito di aeroilluminazione naturale prescritto dal presente regolamento e/o dal Regolamento Locale di Igiene.

4. In conformità alle previsioni del Regolamento Locale di Igiene, è vietata la realizzazione di edifici adibiti ad abitazione aventi un unico affaccio, ad esclusione degli alloggi a pianta libera aventi una superficie netta inferiore a 40 metri quadrati.

**art. 81 – Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi.**

1. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/1991), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture opache verticali esterne: 0,34 W/m<sup>2</sup>K;
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K;
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata o verso l'esterno: 0,33 W/m<sup>2</sup>K.

2. Qualora in relazione alle disposizioni legislative siano prescritti valori più restrittivi valgono i valori imposti dalle stesse.

3. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

4. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature, solai e coperture, oltre i 30 centimetri, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: L.R. 26/1995).

**art. 82 – Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati.**

1. Per gli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze minime prescritte dagli edifici e dai confini di proprietà, sono consentiti interventi volti ad aumentare lo spessore di murature esterne per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, purché detto aumento sia contenuto entro i 15 centimetri.

2. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione completa del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

**art. 83 – Prestazioni dei serramenti.**

1. Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,2 W/m<sup>2</sup>K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

**art. 84 – Contenimento delle dispersioni.**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumetrica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

**art. 85 – Materiali ecosostenibili.**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

**art. 86 – Isolamento acustico.**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

2. I requisiti atti ad assicurare corretti livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati in relazione a:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

3. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. 5.12.1997 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è consigliata l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5 per cento rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5 per cento rispetto ai valori prescritti dal decreto.

#### **art. 87 – Comfort igrotermico.**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati 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. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro i valori imposti dalle specifiche norme e non devono presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

3. Il mantenimento della temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia. 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 invernale ed estiva.

4. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto. Pertanto le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria.

5. La temperatura superficiale,  $\vartheta_i$  (o  $\vartheta_x$ , nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a  $\pm 3$  °C rispetto alla temperatura ambiente. Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.

6. 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.

7. Per gli impianti di condizionamento si deve far riferimento alle norme specifiche e alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

8. Valori diversi delle condizioni termoigrometriche o diverse modalità di funzionamento degli impianti sono ammissibili solo se previsti da specifiche norme legislative da autorizzare nelle forme prescritte. A titolo esemplificativo si rimanda alle condizioni di deroga previste dall'art. 4 del DPR 412/1993.

#### **art. 88 – Tetti verdi (\*).**

1. Il tetto verde può rappresentare oggi un particolare contributo al miglioramento della qualità dell'ambiente in quanto:

- incrementa la produzione di ossigeno e l'assorbimento di CO<sub>2</sub>;



- ha un'azione di filtraggio delle polveri;
- attenua i picchi di temperatura e svolge un importante effetto di contenere il surriscaldamento e le escursioni termiche sia estive che invernali;
- al contrario dei tetti tradizionali, di cemento o impermeabilizzati in materiali bituminosi non rilasciano esalazioni fastidiose per il surriscaldamento ma una piacevole frescura;
- assorbono le precipitazioni e ne attenuano il deflusso.

2. Per le coperture piane degli edifici, come definite dal presente Regolamento Edilizio, è consigliata la realizzazione di tetti verdi o di giardini pensili, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali.

3. Per le coperture di piani interrati è prescritta l'esecuzione di giardini pensili anche in caso di completo rifacimento del manto di impermeabilizzazione esistente.

4. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **art. 89 – Illuminazione naturale.**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel territorio.

2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, soprattutto in considerazione dei risparmi energetici che essa induce.

3. È prescritto l'obbligo di ottenere adeguata aeroilluminazione naturale nei locali e ambienti indicati all'art. 3.4.10 del Regolamento Locale di Igiene. Nei nuovi progetti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, sono considerate ottimali le seguenti condizioni:

- le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico;
- sia favorito l'utilizzo della luce naturale avvalendosi di sistemi di trasporto e diffusione attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici;
- siano assicurati in tutti gli spazi di abitazione la visione verso l'esterno a comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

4. I livelli di prestazione sono definiti dal **fattore medio di luce diurna**  $\eta_m$ , espresso in %, come rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole (esposizione verso Nord), e dal **Rapporto di illuminazione** ( $R_i$ ) conteggiato considerando la superficie finestrata verticale al lordo dei telai dedotta quella posta ad una altezza inferiore a 0,60 metri dal pavimento in rapporto alla superficie utile netta del vano.

5. Nei locali in cui è prescritto l'obbligo di raggiungere un'adeguata aeroilluminazione naturale il requisito si intende soddisfatto se risulta contemporaneamente garantito  $\eta_m > 1,8\%$  e  $R_i$  pari ad 1/8 della superficie del pavimento.

6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna  $\eta_m$  e del rapporto  $R_i$  raggiunto in fase di progettazione ed esistente per ciascun locale, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente.

7. Le modalità di calcolo sono definite dal Regolamento Locale di Igiene al quale si rimanda.

8. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie trasparente inclinata quando siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'angolo tra il pavimento ed il piano di giacenza della finestra deve essere maggiore o uguale a  $40^\circ$ ;

- l'altezza della parte inferiore della finestra non sia superiore a 1,50 metri dal piano di calpestio misurati sull'asse verticale;
- la superficie della finestra ai fini del calcolo del rapporto illuminante deve essere riferita alla proiezione sull'asse verticale.

9. Nella condizione in cui le superfici finestrate verticali soddisfino il rapporto minimo di aerazione prescritto dal regolamento locale di igiene, è ammesso integrare per tutti i locali la differenza tra detto rapporto e il minimo prescritto per il rapporto illuminante, mediante aperture trasparenti zenitali o inclinate, ovvero mediante sistemi di riflessione e trasporto della luce, calcolate in base alle effettive dimensioni di passaggio della luce ed applicando, come coefficiente di riduzione, il coefficiente di riflessione/rifrazione dell'intero sistema di trasporto della luce utilizzato.

#### **art. 90 – Ventilazione naturale.**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Le finestre dei locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

2. Il requisito di ventilazione naturale si intende soddisfatto quando negli ambienti sia prevista una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento. Per le sole stanze da bagno, la ventilazione naturale minima è fissata in 0,50 metri quadrati di superficie apribile secondo quanto previsto dall'art. 3.4.22 del Regolamento Locale di Igiene.

3. È ammessa la realizzazione di bagni o w.c. privi di ventilazione naturale, purché siano assicurati i ricambi d'aria forzati prescritti dal Regolamento Locale di Igiene, nei seguenti casi:

- negli alloggi di nuova costruzione a pianta libera inferiori a 40 metri quadrati di superficie utile;
- per i servizi oltre il primo;
- negli interventi di ristrutturazione;
- nelle unità immobiliari non residenziali.

4. Per tutti gli altri spazi di servizio o corridoi e disimpegni, dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 3.4.23 del Regolamento Locale di Igiene.

#### **art. 91 – Ventilazione meccanica controllata.**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale, l'impiego della ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione manuale o garantita dalle infiltrazioni, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali.

2. Le caratteristiche degli impianti e i livelli di prestazione da raggiungere in relazione alle diverse tipologie di edifici e di funzioni sono stabilite dal Regolamento Locale di Igiene (Titolo III - Capitolo 4 - *Requisiti degli alloggi - Ventilazione ed aerazione*), al quale si rimanda.

3. Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi, si applicano le Norme UNI in vigore.

4. In presenza del requisito di ventilazione naturale, di cui al presente regolamento edilizio e del Regolamento Locale di Igiene, il sistema di ventilazione meccanizzata può svolgere un'azione di base continua, ad integrazione del normale comportamento degli utenti di ventilare manualmente i locali con l'apertura delle superfici finestrate. In questo caso è ammessa la progettazione di impianti, negli alloggi ad uso residenziale, che garantiscano un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h.

5. Nell'installazione di detti sistemi si consiglia l'installazione di recuperatori di calore anche nei casi non prescritti da norme di legge.

#### **art. 92 – Ombre portate (\*).**

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire



agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

2. Le norme urbanistiche comunali potranno richiedere puntuali verifiche o prescrizioni tecniche coordinate con i limiti di distanze e altezze degli edifici.

### *Sezione II – Efficienza energetica degli impianti.*

#### **art. 93 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento.**

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia, fatto salvo il caso di collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano.

#### **art. 94 – Impianti centralizzati di produzione calore.**

1. L'innovazione tecnologica degli impianti per la produzione del calore presentano oggi la possibilità di realizzare sistemi centralizzati a contabilizzazione individuale. Il sistema centralizzato offre inoltre i seguenti vantaggi:

- maggior risparmio energetico;
- maggiore sicurezza nelle attività di manutenzione delegata a personale preposto;
- lunga durata del generatore;
- basso tasso di inquinamento;
- minori vincoli distributivi e strutturali: utilizzo di un'unica canna fumaria, locali preposti in aree comuni o di quartiere;
- possibilità di fruire di servizi di fornitura calore diversa (teleriscaldamento).

2. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati.

3. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi così da garantire:

- che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario;
- che ogni utente, proprietario o locatario sia coinvolto direttamente in una corretta gestione finale dell'impianto.

#### **art. 95 – Regolazione locale della temperatura dell'aria.**

1. È resa obbligatoria l'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, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

2. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r \leq 1$  min.

4. Per gli edifici esistenti si consiglia di provvedere all'installazione programmata di valvole termostatiche nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento, che prevedano la sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;

- interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

**art. 96 – Sistemi a bassa temperatura.**

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

**art. 97 – Contabilizzazione energetica.**

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

**art. 98 – Efficienza degli impianti elettrici.**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.

2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali:

- interruttori locali e interruttori a tempo;
- controlli azionati da sensori di presenza;
- controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

4. In particolare è obbligatoria l'installazione:

- nei vani scala interni e in tutte le parti comuni degli edifici residenziali di interruttori crepuscolari o a tempo;
- negli spazi di distribuzione, locali di servizio e bagni degli edifici del terziario e pubblici di interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc..

5. Negli edifici esistenti tali accorgimenti dovranno essere obbligatoriamente attuati nei casi di rifacimento o adeguamento totale dell'impianto.

**art. 99 – Inquinamento luminoso.**

1. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, ecc., è soggetta alle disposizioni della L.R. 17/2000 e delle successive D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, L.R. 38/2004, L.R. 19/2005 e dal piano di illuminazione vigente.

2. L'autorizzazione di cui all'art. 4 della L.R. 17/2000 e resa entro trenta giorni dal deposito di tutta la documentazione prevista, secondo le modalità contenute nel piano di illuminazione vigente.

3. Qualora l'impianto d'illuminazione sia di "modesta entità", come specificato al capitolo 9), lettere a), b), c), d) ed e) del D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, non è richiesta l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico. In tal caso è sufficiente che, al termini dei lavori d'installazione, la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.R. 17/2000 e s.m.i., con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico e la documentazione tecnica, che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto ai vincoli di legge della relativa deroga.

**art. 100 – Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz).**

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

*Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili.***art. 101 – Impianti solari termici (\*).**

1. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.
2. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le indicazioni contenute nelle disposizioni regionali.
3. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest.
4. Per gli impianti installati su strutture edilizie nuove od esistenti, è d'obbligo il posizionamento in aderenza o integrate alla struttura stessa. Nelle coperture piane i pannelli solari non devono essere visibili o impattanti con le normali visuali dal suolo pubblico.
5. I serbatoi di accumulo devono in ogni caso essere collocati all'interno dell'involucro dell'edificio in appositi vani all'uopo predisposti.
6. Per tutti gli interventi è obbligatorio l'esame paesistico del progetto. Sono comunque fatte salve maggiori e restrittive disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

**art. 102 – Impianti solari fotovoltaici (\*).**

1. In tutti gli interventi edilizi che interessano l'intero immobile o la ristrutturazione impiantistica è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. È comunque prescritto, ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 27/12/2006 n. 296, l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.
2. Per gli impianti installati su strutture edilizie nuove od esistenti è d'obbligo il posizionamento in aderenza o integrate alla struttura stessa. Nelle coperture piane i pannelli fotovoltaici non devono essere visibili o impattanti con le normali visuali dal suolo pubblico.
3. Per tutti gli interventi è obbligatorio l'esame paesistico del progetto. Sono comunque fatte salve maggiori e restrittive disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

**art. 103 – Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici (\*).**

1. Nel caso di ristrutturazione completa di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione di opere necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. In ogni caso sono fatti salvi eventuali obblighi Statali o Regionali tra cui il contenuto del punto 4.12 DGR n. 8/5773.
2. Per opere di predisposizione si intende a titolo esemplificativo la previsione, all'interno dei cavei tecnici, del passaggio di due tubazioni (di mandata e di ritorno) per l'impianto solare termico e di un tubo corrugato per contenere i cavi dell'impianto solare fotovoltaico. Va inoltre previsto lo spazio necessario per il posizionamento dell'accumulo dell'acqua calda e l'inverter.
3. Gli interventi di integrazione degli impianti tecnologici esistenti con pannelli solari termici e/o fotovoltaici, in assenza di ulteriori opere edilizie, debbono preferenzialmente rispettare le seguenti modalità costruttive:
  - siano posizionati a raso sulla struttura edilizia, escludendo la formazione di interstizi visibili;
  - siano coordinati con i ritmi compositivi delle aperture e dei pieni e vuoti esistenti;
  - se posti su strutture piane (terrazzi, balconi, tetti, ecc...) devono essere arretrati all'interno della struttura e non visibili da spazio pubblico, in particolare per i pannelli solari termici con serbatoio integrato;
  - non comportino la realizzazione di tralici, pensiline, pilastri o di qualsiasi struttura di supporto in vista e/o di ancoraggio a terra.

**art. 104 – Sistemi solari passivi (\*).**

1. In coerenza con i contenuti dell'art. 4 della L.R. 39/2004, finalizzato alla valorizzazione di componenti bioclimatici, sia nelle nuove costruzioni, che in quelle esistenti, le serre e i sistemi passivi addossati o integrati agli edifici per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.

2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- sia allegato l'esame paesistico del progetto;
- sia dimostrata, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, mediante lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante ed illuminante;
- siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto ad esse inerenti valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'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;
- la struttura di chiusura sia completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

3. Per tutti gli altri sistemi passivi risulta vincolante allegare l'esame paesistico del progetto e sarà onere del progettista documentare e dimostrare l'efficienza e l'efficacia con appropriata documentazione.

**Sezione IV – Sostenibilità ambientale.****art. 105 – Contabilizzazione individuale dell'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. 98, D.Lgs. 152/2006).

**art. 106 – Riduzione del consumo di acqua potabile.**

1. Le reti di distribuzione e gli apparecchi di utilizzo dell'acqua potabile dovranno essere progettati, installati e mantenuti in modo da contenere il consumo delle risorse idriche.

2. Negli edifici di nuova costruzione o ricostruzione, nonché ogni qualvolta sia previsto il completo rifacimento dell'impianto idrico sanitario, è obbligatorio l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici.

3. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, dei seguenti volumi di acqua:

- un primo volume compreso tra 7 e 12 litri;
- un secondo volume compreso tra 5 e 7 litri.

**art. 107 – Recupero acque piovane.**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

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 riutilizzate per irrigazione.

3. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 metri quadrati, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

$$V = \varphi * S * P * \eta$$

dove:

$V$  quantità acqua piovana che può essere raccolta (in m<sup>3</sup>);

$\varphi$  coefficiente di deflusso (0,8 per coperture rigide; 0,6 per coperture con ciottoli e ghiaia; 0,4 per giardini pensili);

$S$  superficie complessiva da cui si raccoglie la pioggia (in m<sup>2</sup>);

$P$  altezza annuale di pioggia (in m);

$\eta$  efficienza del filtro (dato fornito dal costruttore)

Verificato che il fabbisogno idrico è inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo del serbatoio si dovrà fare tenendo conto del periodo secco medio ovvero della quantità di giorni durante i quali si ha assenza di precipitazioni:

$$\text{Vol. serbatoio [m}^3\text{]} = \text{fabbisogno annuo [m}^3\text{]} * \text{n. giorni periodo secco} / 365 \text{ gg.}$$

4. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente, e la relativa rubinetteria dovrà essere dotata di sistemi di comando idonei ad escludere utilizzi impropri dell'acqua erogata da parte di terzi.

#### **art. 108 – Riduzione effetto gas radon.**

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'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 (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

#### *Sezione V – Caratteristiche delle coperture – Recupero dei sottotetti a fini abitativi.*

#### **art. 109 – Caratteristiche della copertura (\*).**

1. Mentre per gli interventi a carattere commerciale e industriale la tecnologia costruttiva si è evoluta per rispondere alle esigenze delle specifiche attività lavorative, per gli immobili residenziali costituiscono elementi identificativi del tessuto edilizio comunale le seguenti caratteristiche costruttive delle coperture:

- tetti a falde inclinate con tegole in cotto normalmente a canale (coppi e recentemente portoghese);
- nei tetti a due falde il colmo è disposto parallelamente all'asse maggiore della pianta dell'edificio;

- normalmente le due falde sono simmetriche, a gronda costante e non presentano interruzioni o cambi di pendenza;
- in edifici isolati il tetto è realizzato a padiglione salvo per gli immobili rurali in aperta campagna che normalmente presentano fronti molto allungati;
- in contesti urbani la composizione del paese si è sviluppata lungo cortine stradali caratterizzate sempre da tetti a due falde;
- sia lungo le cortine che negli edifici isolati le gronde di norma non risultano interrotte e presentano un andamento lineare;
- gli sporti di gronda in ambito urbano sono normalmente piani con elementi in pietra o prefabbricati in cemento anche decorato. Solo su edifici di origine rurale o nei contesti agricoli lo sporto di gronda è in pendenza con legno a vista;
- sono presenti nel territorio della Brianza esempi tradizionali di abbaini o elementi sovrapposti alle coperture (torrette o terrazzi) che normalmente non alterano la forma delle gronde e il fronte di facciata.

2. Il progetto edilizio per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione dovrà salvaguardare il contesto tradizionale del territorio, con inserimenti coerenti ed armonici. In assenza di specifiche valutazioni, gli elementi sopraindicati risultano prescrittivi.

**art. 110 – Classificazione delle coperture (\*).**

1. Ai fini del presente regolamento, sono definite:

- coperture piane, quelle aventi una pendenza inferiore al 30%;
- coperture a falde, quelle aventi una pendenza compresa tra il 30% ed il 100%;
- coperture spioventi, quelle aventi una pendenza superiore al 100%;
- coperture speciali, quelle curvilinee e/o con linee di raccordo su falde non opposte.

2. In relazione alla tipologia dell'edificio si prescrive che:

- le coperture piane possono essere utilizzate per gli edifici condominiali tipo a torre e per quelli aventi una destinazione diversa da quella residenziale;
- le coperture a falde possono essere utilizzate per tutti gli edifici residenziali e per quelli aventi una destinazione diversa, purché tipologicamente simili a quelli degli edifici preesistenti o rispondenti alla trazione locale;
- le coperture spioventi possono essere utilizzate solo per edifici residenziali isolati o qualora si tratti di edificio inserito in una cortina avente tale tipologia di copertura;
- le coperture speciali possono essere utilizzate per gli immobili aventi destinazione diversa da quella residenziale o in relazione ad edifici isolati e quando non sia comunque riconoscibile un contesto di cortina anche se interrotta da vuoti edilizi.

3. Al fine dell'utilizzo di coperture con linee di raccordo su falde non opposte, si prescrive che la differenza di pendenza fra le falde sia superiore al 30% (prima pendenza: 30%, seconda pendenza: 60%).

**art. 111 – Prescrizioni tipologiche per le coperture (\*).**

1. Le coperture devono essere realizzate in modo da convogliare le acque meteoriche in appositi canali e pluviali per smaltirle secondo la disciplina vigente in materia di scarichi civili e industriali. Sono vietate le conformazioni che provochino stillicidi e doccioni verso proprietà di terzi o verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comuni.

2. Le coperture degli edifici devono essere progettate in modo da evitare discontinuità nelle linee di gronda prospicienti spazi pubblici o da essi visibili. Ove ciò non sia possibile, dovrà essere rispettata quantomeno la continuità con uno gli edifici adiacenti.



3. Non sono ammesse, in relazione alla tipologia dei luoghi e alla buona tecnica, falde con sviluppo superiore a 10,00 metri o contesti ove sia possibile ottenere all'interno dello sviluppo del tetto vani accessibili sovrapposti su due o più livelli.

4. Il manto di copertura deve essere compatibile con le pendenze di falda; il progettista deve a tal fine documentare le indicazioni fornite dal costruttore.

5. Per falde aventi una pendenza compresa tra il 36% ed il 176%, è obbligatorio installare elementi fermaneve.

6. Gli sporti di gronda, al netto di canali in lattoneria, devono essere proporzionati alla pendenza delle falde del tetto prossime alla stessa linea di gronda come da seguenti criteri:

- per le coperture piane o con sporto di gronda piano massimo 1,10 metri;
- per coperture a falde, proporzionalmente alla pendenza di falda, da un massimo di 1,00 metri a 0,50 metri;
- per coperture spioventi massimo 0,50 metri;
- per coperture speciali si applicano i limiti di cui sopra in relazione alla pendenza prossima alla linea di gronda.

In caso di ristrutturazione o rifacimento di coperture esistenti è vincolante il rispetto degli sporti esistenti in particolare verso spazi pubblici o verso confini posti a distanza dall'edificio inferiori di 5,00 metri.

7. Nei tetti a falde o spioventi, per le parti di copertura di abbaini o elementi sporgenti deve essere mantenuta la stessa classificazione tipologica e comunque la pendenza minima del 30%;

8. Non è ammesso di norma interrompere con abbaini o elementi di prolungamento della facciata le linee di gronda dell'edificio, né è ammesso inserire al piano sottotetto-mansarda balconi o terrazzi in aggetto alla facciata.

9. Eventuali abbaini visibili da vie o spazi pubblici potranno essere realizzati se il loro inserimento nel contesto circostante risulti adeguatamente motivato e solo in seguito al parere positivo della commissione paesaggistica.

**art. 112 – Proporzioni delle linee di gronda e disegno di facciata (\*).**

1. Il posizionamento altimetrico delle linee di gronda rispetto allo sviluppo prospettico delle facciate deve essere compositivamente proporzionato. A tal fine è definita una misura di riferimento "altezza di gronda" misurata dall'allineamento della linea di architrave delle finestre poste al piano sottostante e l'allineamento di gronda.

2. Detta altezza non può essere superiore all'altezza reale o teorica calcolata tra il davanzale della finestra dell'ultimo piano abitabile e l'architrave della finestra del penultimo piano abitabile (allegato 3).

3. Questa altezza potrà essere incrementata sino ad un massimo del 30% in ragione alla presenza di sporti piani e in relazione al disegno estetico della stessa gronda e comunque l'altezza di imposta utile interna non potrà superare 1,50 metri.

4. Le suddette prescrizioni non si applicano in caso di volumi abitati al piano sottotetto computati ai fini urbanistici purché siano introdotti elementi estetico-architettonici (decori, finestre sottogronda ecc.) che rendano proporzionata la composizione di facciata. Sono fatti salvi gli altri contenuti della presente sezione.

**art. 113 – Definizione di volume di sottotetto ai fini dell'applicazione dell'art. 63 L.R. 12/2005 (\*).**

1. Ai fini di quanto previsto dagli articoli 63 e seg. della L.R. 12/2005, è sottotetto il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo piano abitabile e l'intradosso della copertura di tipo a falde o a spiovente, avente un'altezza minima di 1,80 metri, misurata come verticale dal piano di calpestio all'intradosso della linea di colmo.

2. Gli spazi non aventi le caratteristiche descritte al comma 1 costituiscono mere intercapedini. Gli stessi, in relazione all'uso del locale, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e potranno essere



utilizzati come ripostigli senza permanenza di persone (s.p.p.), o, compatibilmente con le relative esigenze tecniche, per l'alloggiamento di impianti.

3. Valgono nel recupero ai fini abitativi dei sottotetti le condizioni e le prescrizioni della presente sezione circa le modalità costruttive delle coperture.

**art. 114 – Calcolo altezza media.**

1. Al fine della verifica dell'altezza minima di un locale in ragione della specifica destinazione, ove siano presenti solai inclinati o comunque non orizzontali, si divide il volume dello spazio considerato per la superficie corrispondente.

2. Il volume considerato si intende comprensivo di ogni elemento architettonico come abbaini, volte, shed, camini di luce oltre 2,00 metri di diametro, ecc. esclusi i volumi di elementi strutturali principali e all'intradosso di travetti strutturali con interassi inferiori a 0,80 metri.

3. Ai fini della verifica dell'altezza media conforme alle prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005, si tiene conto degli abbassamenti strutturali, a condizione che la struttura realizzata:

- sia integrata alla struttura portante della copertura e non sia rimovibile;
- sia progettata in modo da non ammettere sovraccarichi superiori a 1,00 kN/m<sup>2</sup>.

Inoltre, i vani ottenuti tra l'estradosso di detta struttura e l'intradosso della copertura:

- non devono avere altezze utili superiori a 1,60 metri;
- non devono essere accessibili con strutture fisse;
- non devono essere muniti di aperture di illuminazione naturale;
- non devono avere superficie superiore al 30% della superficie del piano o del locale sottostante.

*Sezione VI - Requisiti spaziali.*

**art. 115 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali devono rispettare quanto prescritto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.

2. La distribuzione interna delle diverse tipologie di locali abitabili deve essere proporzionata ad una corretta suddivisione di ambienti abitabili, accessori e di servizio. Si prescrivono i seguenti criteri di progettazione:

- quando gli alloggi sono muniti di unica camera questa deve essere usufruibile da due persone a norma del Regolamento Locale di Igiene, anche in caso che nella zona giorno sia realizzabile uno spazio letto;
- non è ammesso realizzare alloggi a pianta libera o con unica camera aventi superfici di locali accessori allo stesso piano o ad altri livelli, superiori al 20% dei locali di abitazione volumetricamente computati;
- superfici non abitabili e/o destinate a spazi di servizio poste nei seminterrati, sotterranei e al piano sottotetto possono essere delimitate con strutture fisse unicamente per la realizzazione di un locale tecnologico e un servizio igienico avente dotazione non superiore a WC e lavello.

**art. 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. Nel risanamento dei 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.

3. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
4. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
5. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

**art. 117 – Locali sottotetto (\*).**

1. I vani sottotetto, o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, che abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, altrimenti costituiscono vani tecnici o di servizio.

2. Negli edifici di nuova costruzione non è ammessa la formazione, al piano di sottotetto, di unità immobiliari non abitabili indipendenti

3. I vani tecnici o di servizio ottenuti fra l'estradosso dell'ultima soletta abitabile e l'intradosso della copertura devono avere le seguenti caratteristiche:

- non essere accessibili con strutture fisse fatto salvo l'accesso dalla scala comune per gli edifici plurifamiliari. Le botole di accesso per manutenzione dovranno essere dimensionate sulle misure minime;
- non avere alcun tipo di apertura per ventilazione o aerazione che possa avere caratteristiche di finestra o lucernario. È unicamente consentita la realizzazione di accessi in copertura per interventi manutentivi dimensionati sulle misure minime e in numero non superiore ad uno per falda;
- avere altezza massima interna non superiore a 4,00 metri e comunque non avere caratteristiche tali da costituire incremento volumetrico, ai sensi della disciplina urbanistica vigente.

4. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti nella normativa vigente in materia e le prescrizioni del presente regolamento.

**art. 118 – Spazi di cantinato e sotterraneo.**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono classificati:

- seminterrati, i locali che si trovino solo in parte al di sotto del piano di marciapiede del fabbricato;
- sotterranei, i locali che si trovino completamente al di sotto del piano di marciapiede del fabbricato.

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 dalla vigente normativa in materia.

3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

**art. 119 – Posti auto 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 delle aperture di ventilazione.

2. Fatte salve le specifiche disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, si definisce come autorimessa o posto auto uno spazio, comunque delimitato, avente dimensioni minime di:

- 5,00 x 2,50 metri se chiuso da muratura;
- 5,00 x 2,30 metri se a pianta libera.

3. Negli edifici di nuova costruzione a carattere residenziale, fatte salve le superfici minime da reperire obbligatoriamente per i posti auto pertinenziali, è considerato ottimale il reperimento di spazi idonei ad ospitare due posti auto per ogni unità abitativa.

4. Nei casi ammessi dalle norme urbanistiche vigenti, le autorimesse esterne alle costruzioni realizzati sia mediante appositi locali chiusi che con tettoie aperte devono rispettare i seguenti criteri:

- essere realizzate o in aderenza agli edifici principali o a distanza di 5,00 metri anche verso edifici terzi;

- non superare l'altezza massima al colmo di 3,00 metri;
  - avere un'altezza media interna non superiore a 2,50 metri;
  - non alterare le condizioni di aeroilluminazione dei locali di abitazione o destinate ad attività produttive;
  - essere sottoposte a valutazione di ambientamento nel contesto edilizio;
  - rispettare le distanze minime verso strade e aree pubbliche.
5. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

**art. 120 – Locali di ricovero per biciclette.**

1. Ove possibile e comunque nelle nuove costruzioni o ricostruzioni, devono essere previsti appositi spazi collettivi o privati, liberi o chiusi, per il ricovero di biciclette nella quota di 1,00 metri quadrati ogni 10,00 metri quadrati di superficie destinata a posto auto o autorimessa.

2. Quando sia ipotizzata la soluzione di spazi privati questi devono essere dimensionati nella misura di due posti bici per alloggio e possono essere integrati al posto auto o autorimessa incrementando opportunamente le misure minime indicate al precedente articolo.

3. Non è ammesso negli edifici plurifamiliari prevedere il posto bicicletta unitamente alla cantina di pertinenza quando questa abbia superficie inferiore a 6,00 metri quadrati.

4. Gli spazi come sopra ricavati devono essere comodamente accessibili e se raggiungibili da rampe fruibili alle autovetture occorrerà adottare misure per agevolare l'accesso (esempi consigliati: pendenze contenute, scala di affiancamento della rampa).

**art. 121 – Spazi per la raccolta differenziata (\*).**

1. Tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, devono essere dotati, all'interno della costruzione o dell'area di proprietà, di spazi ad uso collettivo per raccogliere i rifiuti in forma differenziata e consentire un agevole percorso dal luogo di deposito al luogo di conferimento adiacente allo spazio pubblico.

2. Detti ambienti o spazi devono rispettare i requisiti del Regolamento Locale di Igiene e devono essere dimensionati per contenere i rifiuti opportunamente raccolti in appositi sacchi o contenitori compatibili al sistema di esecuzione del servizio pubblico. In relazione alla differenziazione del rifiuto e alla periodicità di esecuzione del servizio comunale si prescrive un dimensionamento pari a 0,50 metri quadrati per unità con un minimo di 4,00 metri quadrati.

3. Detto spazio può essere realizzato anche all'aperto nel rispetto delle condizioni igieniche prescritte per i locali chiusi e i rifiuti devono essere obbligatoriamente raccolti in contenitori rigidi impermeabili e non disperdenti. Non è ammesso realizzare queste aree in luoghi liberamente accessibili dall'esterno o in condizioni che possono creare disturbo al pubblico passaggio.

4. Il conferimento dei rifiuti al servizio pubblico deve avvenire nelle modalità prescritte dal suddetto regolamento posizionando i contenitori sul limitare della proprietà comunale in spazio liberamente accessibile e assicurando comunque la fruibilità dei percorsi pedonali e/o ciclabili e di viabilità. Nelle nuove edificazioni si considera ottimale realizzare esternamente alla recinzione modesti spazi di raccolta, integrati ad eventuali passi carrai.

## CAPO IV - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Sezione I – Disciplina delle opere.

**art. 122 – Disciplina delle opere.**

1. Le opere edilizie devono essere realizzate conformemente a quanto riportato e dichiarato nella documentazione allegata ai rispettivi titoli abilitativi; le misure riportate e dichiarate sono intese come valori nominali alle quali si applicano, in sede di verifica, le seguenti tolleranze:

- per misure inferiori o uguali a 5,00 metri: 1,00%;

- per misure superiori a 5,00 metri ed inferiori a 15,00 metri: 0,50%;
- per misure superiori a 15,00 metri: 0,25%.

**art. 123 – Determinazione dei punti fissi.**

1. È prescritta la compilazione di un verbale di determinazione dei punti fissi di riferimento di quota e allineamento da redigersi nella forma di cui al presente articolo per i seguenti interventi:

- nuova costruzione e/o ricostruzione;
- recinzione a confine di aree pubbliche o di uso pubblico e/o strade vicinali e campestri;
- piani urbanistici.

2. La stesura del predetto verbale ha lo scopo di confermare le scelte tecniche già indicate nel progetto edilizio allegato al titolo abilitativo nel quale devono essere espressamente indicati almeno due punti fissi di riferimento per la verifica degli allineamenti e delle quote di progetto.

3. Al momento dell'effettivo inizio del cantiere la Direzione Lavori deve obbligatoriamente segnalare al Comune l'effettuazione dei tracciamenti affinché possa essere disposto un sopralluogo di accertamento in sito delle quote e degli allineamenti di progetto nei successivi 7 giorni lavorativi. Il richiedente è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari all'effettuazione del sopralluogo.

4. Il sopralluogo si conclude con la redazione di un verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. La copia che rimane al Comune verrà archiviata unitamente al titolo abilitativo.

5. Se entro il termine di cui al comma 3 la struttura competente non effettua il sopralluogo, il titolare del titolo abilitativo unitamente alla D.L. può procedere direttamente alla individuazione dei punti fissi di allineamento e quota, redigendo verbale da trasmettersi alla struttura competente.

6. Nel caso di piani attuativi, prima di iniziare qualsiasi opera urbanizzativa o intervento edilizio, il titolare del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature fisse la suddivisione dei lotti edificabili e delle aree in cessione. La procedura di verifica e controllo di cui ai commi precedenti dovrà essere eseguita nel tempo di 20 giorni lavorativi.

7. I punti fissi di riferimento dovranno essere scelti in modo che siano sempre individuabili e non alterabili sia durante il periodo del cantiere che successivamente alla data di dichiarazione di fine lavori.

**art. 124 – Visite ispettive.**

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

**art. 125 – Disciplina del cantiere.**

1. I cantieri devono rispettare le regole di sicurezza ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalla normativa comunitaria e nazionale di settore.

2. Devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, nonché di inquinamento dei terreni, della falda, o di altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

3. All'ingresso del cantiere deve essere affisso il cartello prescritto dall'articolo 25 del presente regolamento.

4. Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti copia dei titoli abilitativi e dei relativi elaborati progettuali. Devono altresì essere sempre conservate copia della denuncia dei C.A., copia del progetto impianti L. 46/1990, copia progetto isolamento termico L. 10/1991, il Piano della Sicurezza e Coordinamento (ove dovuto) e/o copia del Piano Operativo di Sicurezza.

5. L'Assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

6. Qualora i lavori siano interrotti per un tempo superiore ad una settimana, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. Inoltre l'impresa assuntrice è responsabile del mantenimento in efficienza di ogni parte del cantiere in particolare ad assicurare l'incolumità pubblica e di terzi.

7. I cantieri, nonché le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo. Qualora sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, detti alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo.

8. Gli annessi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in mancanza, il primo degli impianti citati deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L., mentre il secondo è sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

9. Le aree esterne al cantiere così come le vie di esodo e la viabilità pubblica ad esso circostante devono essere mantenute quotidianamente pulite da terre o materiali di risulta.

10. Il Committente e l'assuntore dei lavori devono:

- rispettare le norme in materia di allontanamento, di trasporto, di smaltimento e di riuso dei materiali di risulta;
- adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi pubblici e privati circostanti il cantiere durante tutte le fasi di lavorazione, provvedendo all'eliminazione di eventuali inconvenienti che dovessero generarsi per effetto delle lavorazioni stesse.

11. In caso di violazioni delle disposizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale o l'ASL ordinano la sospensione dei lavori e procedere alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

#### **art. 126 – Occupazioni e Autorizzazioni diverse.**

1. Ogni attività di cantiere inerente la demolizione, gli scavi, l'allontanamento dei materiali di risulta, l'approvvigionamento di materiali e la realizzazione delle opere, deve essere compiuta entro l'area di proprietà, delimitata da apposita recinzione e segnaletica, adottando tutte le ulteriori cautele idonee a escludere qualsiasi pericolo e a contenere il più possibile disturbo a terzi.

2. Qualora le opere da realizzarsi comportino la temporanea occupazione di un'area pubblica, il titolare del titolo abilitativo deve preventivamente ottenere la relativa e formale concessione.

3. Il medesimo deve altresì conseguire dall'Amministrazione apposita autorizzazione quando sia necessario:

- realizzare temporanei accessi carrai di cantiere dalla via pubblica comportanti anche la lieve modifica di quelli esistenti;
- interrompere o modificare la circolazione viaria per effetto di operazioni di cantiere anche a carattere giornaliero;
- spostare reti tecnologiche o di manufatti di servizio pubblico (es. segnaletica stradale, cavi elettrici);
- allacciare, anche provvisoriamente, il cantiere a reti di pubblico servizio;
- collocare su suolo pubblico manufatti temporanei di qualsiasi tipo a servizio del cantiere, ivi compresi i sostegni aerei per trasporto di linee elettriche.

4. Dette autorizzazioni dovranno essere ottenute sulla base delle procedure prescritte dagli enti preposti al rilascio per le quali saranno dovuti eventuali costi, diritti o garanzie in relazione alla specifica regolamentazione. L'autorità competente potrà altresì provvedere in proprio a rimuovere eventuali impedimenti che limitano l'esecuzione dei lavori richiedendo il rimborso dei costi al titolare del titolo.

5. Quando si renda necessario apportare modificazioni ai percorsi pedonali o viari per effetto di occupazioni temporanee superiori a 7 giorni, i responsabili del cantiere devono allegare alla richiesta di autorizzazione una relazione descrittiva delle modalità che si intendono adottare per assicurare il servizio, con idonea rappresentazione grafica.

**art. 127 – Sicurezza del cantiere.**

1. Il titolare del titolo abilitativo ovvero il committente dei lavori o per suo tramite il Responsabile dei Lavori ai sensi della L. 494/1996 deve provvedere a far redigere e conservare in cantiere il Piano di Sicurezza e Coordinamento o comunque idonea documentazione sostitutiva richiesta per legge.

2. Prima che si dia inizio a qualsiasi lavorazione si dovrà provvedere a delimitare le aree del cantiere con idonea delimitazione da prevedere specificatamente nel Piano di Sicurezza di cui sopra.

3. Quando un cantiere prospetta lungo spazi pubblici o aperti al pubblico le recinzioni devono:

- avere aspetto solido e decoroso;
- essere alte almeno 2,00 metri;
- risultare non trasparenti;
- assicurare la resistenza agli urti in particolare in presenza di scavi profondi (oltre 50 centimetri) prossimi alla recinzione.

4. Il PSC o documento sostitutivo deve descrivere gli accorgimenti necessari ad assicurare in ogni situazione e stato di avanzamento dei lavori:

- la pubblica incolumità;
- la tutela e continuità dei pubblici servizi: accesso, uso e funzionalità di impianti tecnologici; continuità di percorsi pedonali e di mobilità in genere; accessibilità e uso di mezzi di trasporto pubblico e/o scolastico;
- accessibilità a servizi commerciali e/o pubblici di terzi.

5. Nel caso di ponteggi su suolo pubblico o prospicienti il suolo pubblico gli stessi devono essere muniti di apposite strutture atte a proteggere il pubblico passaggio dalla caduta di polveri e materiali dall'alto.

6. In caso di passaggio pedonale pubblico al di sotto di ponteggi, si dovrà garantire libera da qualsiasi impedimento un'area minima di 0,90 metri x 2,20 metri protetta dalla caduta anche di polveri.

7. Gli Uffici Comunali o le autorità competenti potranno richiedere di acquisire stralci del Piano di Sicurezza e Coordinamento o del documento sostitutivo al fine di verificare le previsioni dello stesso circa le modalità per garantire la sicurezza verso spazi pubblici. Eventuali anomalie verranno segnalare all'organo competente in materia.

8. Il committente e/o il responsabile dei lavori è tenuto ad indicare con la comunicazione di inizio lavori i dati del Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva se nominato, e della figura da contattare in caso di emergenza a cantiere chiuso. È obbligo comunicare tempestivamente eventuali variazioni.

**art. 128 – 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 nuova costruzione, sono soggette a specifico titolo abilitativo ovvero specificatamente descritto nel titolo generale dell'intervento.

4. Il rilascio del titolo di demolizione è subordinato:

- 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;



- all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- all'indicazione delle modalità esecutive della demolizione, di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e al rispetto dell'incolumità pubblica o di terzi;
- all'obbligo di effettuare una separazione delle diverse tipologie di rifiuto da demolizione;
- all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quanto altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente visto/autorizzazione della ASL o ARPA competente per territorio, qualora siano necessarie eventuali opere di bonifica e siano presenti materiali speciali, tossici o nocivi.

7. L'efficacia di atti abilitativi alla demolizione di immobili vincolati è subordinata al conseguimento del nulla osta da parte della autorità preposta alla tutela del vincolo.

8. Nei casi di demolizioni parziali o di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.

9. I materiali risultanti dalle demolizioni devono essere di norma allontanati giornalmente dal cantiere fatto salvo per demolizioni di interi fabbricati le cui indicazioni operative saranno descritte nella relazione di accompagnamento della richiesta di demolizione.

10. In ogni caso i materiali di risulta non potranno mai occupare aree esterne alle delimitazioni di cantiere di proprietà dell'avente titolo. Ogni diversa necessità deve essere specificatamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale anche a fronte di opportuni compensi di occupazione o garanzie di ripristino. In tali casi le aree di deposito dovranno essere recintate e dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

#### **art. 129 – Scavi.**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante anche per effetto di carichi dinamici e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze. Nel caso di scavi posti nelle vicinanze o sul confine di suoli pubblici o di pubblico passaggio, dovrà essere opportunamente valutata la stabilità del suolo e le modalità esecutive delle recinzioni a delimitazione del cantiere che dovranno assumere le caratteristiche di barriera stradale a protezione di veicoli transitanti sulla viabilità pubblica.

2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture, dei manufatti e di ogni luogo circostante deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio in particolare durante il manifestarsi di eventi meteorici che possano alterare la prestantza dei terreni e dei bordi di scavo.

3. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico. Qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione e la manomissione del suolo pubblico.

4. Di norma è vietato conservare in cantiere terre di scavo, anche in caso di successivi riutilizzi per riempimenti, fatto salvo la presentazione di una specifica richiesta accompagnata da una dichiarazione congiunta della D.L. e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione o in sua vece del Responsabile dei Lavori che garantisca:



- l'idoneità della localizzazione delle terre (da indicare graficamente) in relazione all'organizzazione del cantiere, alla sicurezza dei lavoratori e dei percorsi necessari al cantiere e all'incolumità pubblica e di terzi;
- la stabilità del terreno accumulato in sito e che lo stesso non interferisce con bordi di scavo;
- la delimitazione dell'area di deposito con idonea recinzione garantendo di non accumulare nella stessa area altri materiali di scarto o rifiuto a contaminazione della terra;
- il monitoraggio del sito di accumulo al fine che non si determinino pericoli per il cantiere e l'incolumità pubblica e siano rimossi immediatamente eventuali materiali impropri;
- indicare la data entro la quale verrà rimosso ogni deposito.

**art. 130 – 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 tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici 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.

*Sezione II – Fascicolo dell'opera.*

**art. 131 – Fascicolo della sicurezza per la manutenzione dell'immobile.**

1. La predisposizione di un fascicolo della sicurezza è regolamentata dal D.Lgs. 494/1996 (art. 4 comma 1, lettera b) con la finalità di raccogliere informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori.

2. Detto fascicolo, redatto in conformità alle disposizioni legislative vigenti, è conservato e aggiornato in corso d'opera dal Coordinatore in fase di esecuzione e alla fine dei lavori deve essere consegnato al committente per la sua conservazione.

3. Il fascicolo di sicurezza ai sensi di legge è preso in considerazione all'atto di eventuali lavori successivi pertanto spetta al committente curare e assicurare, mediante i propri consulenti tecnici di volta in volta nominati (responsabile lavori, Coordinatore in fase di Progetto e/o esecuzione), il continuo aggiornamento delle informazioni in esso contenute.

4. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve:

- comunicare all'appaltatore incaricato (impresa o lavoratore autonomo) la presenza del fascicolo di sicurezza o di similari documenti;
- informare l'appaltatore circa il contenuto affinché questi possa tener conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

5. In occasione di qualsiasi intervento edilizio per il quale non sia previsto il fascicolo, il progettista e la Direzione lavori redigono un documento equivalente, qualora sia ipotizzata l'installazione di elementi protettivi incorporati nell'opera e/o attrezzature ausiliarie necessarie per condurre lavori di manutenzione in sicurezza.

6. Nei casi in cui sia prescritto il fascicolo tecnico, ai sensi dell'art. 26 del presente regolamento, il fascicolo per la sicurezza deve essere inoltrato assieme al medesimo, all'atto dell'inoltro della richiesta di agibilità. Negli altri casi, sempre all'atto dell'inoltro della richiesta di agibilità, è sufficiente presentare una dichiarazione circa l'avvenuta consegna a tutti i comproprietari dell'immobile di una copia aggiornata del fascicolo stesso.

*Sezione III - Dispositivi di sicurezza, interventi post – opera.*

**art. 132 – Accesso alla copertura e/o a vani di sottotetto non accessibili.**

1. Per accesso alla copertura si intende un'apertura di agevole passaggio per le persone e i materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.
2. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - apertura verticale: larghezza 0,70 metri, altezza 1,20 metri;
  - apertura orizzontale deve garantire una superficie superiore a 0,50 metri quadrati. Con il lato minimo pari a 0,70 metri se di forma rettangolare, o con diametro minimo di 0,80 metri;
3. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
4. In caso di adeguamenti o interventi sull'esistente potranno essere ammesse tipologie di accesso come ai commi seguenti ovvero adottati diverse dimensioni in relazione di vincoli costruttivi non eliminabili purché:
  - sia garantito un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - le aperture orizzontali o inclinate siano adeguati alla difficoltà di passaggio.
5. Per gli edifici a carattere commerciale, industriale o tipologicamente similari, laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
  - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. aeree, piattaforme elevabili ecc.);
  - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla presenza in copertura di sistemi di ancoraggio.
6. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici del fascicolo dell'opera o documento equivalente.

**art. 133 – Installazioni di sicurezza.**

1. Il fascicolo di sicurezza redatto conformemente al D.Lgs. 494/1996 deve descrivere dettagliatamente le modalità per accedere in sicurezza sulla copertura e o in luoghi elevati anche in occasione di interventi di semplice manutenzione ordinaria o riparazione, ovvero per l'effettuazione di interventi impiantistici (esempio installazioni antenne televisive).
2. Nel caso in cui la particolarità dell'opera richieda l'effettuazione di interventi o ispezioni periodiche da effettuarsi in copertura o in luoghi esposti, gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti fissi (scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio) tali da consentire l'accesso per l'effettuazione degli interventi in completa sicurezza.
3. Eventuali dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati ed installati secondo la regola dell'arte. L'esecuzione secondo i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.1998: "*Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove*" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la regola dell'arte. Il fascicolo di sicurezza dovrà descrivere tali dispositivi affinché nella consultazione sia possibile:
  - conoscerne la dislocazione e le zone poste in sicurezza;
  - identificarli per forma, colore o altro mezzo analogo;
  - conoscere le modalità d'uso dei dispositivi, i sistemi di protezione individuale da utilizzarsi, carichi ammissibili, modalità di ancoraggio, ecc.;
  - l'ancoraggio al primo manufatto fisso senza nessun rischio di caduta.
4. La presenza di qualunque manufatto fisso non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
5. Al fascicolo di sicurezza sono allegate:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del produttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati.

6. Il tecnico preposto alla redazione del fascicolo di sicurezza e/o in occasione dei suoi aggiornamenti è tenuto ad indicare altresì le modalità di ancoraggio all'edificio di eventuali strutture provvisorie (es. ponteggi) anche al fine di evitare l'eccessivo danneggiamento di strutture isolanti o protettive esterne (cappotto termico, pareti ventilate, sistemi passivi di captazione del calore) e inoltre dovrà indicare le modalità di ripristino delle condizioni iniziali.

**art. 134 – Edifici con estese superfici vetrate.**

1. Quando si prevedono ampie superfici vetrate e/o facciate continue il progettista dovrà obbligatoriamente descrivere periodicità e modalità di manutenzione in sicurezza mediante i prescritti documenti tecnici: fascicolo di manutenzione dell'opera e fascicolo di sicurezza.

2. In caso di intensivi interventi di manutenzione ordinaria e/o pulizia delle superfici verticali esterne si consiglia l'installazione di attrezzature fisse.

CAPO V - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

**art. 135 – Standard di redazione dei documenti in supporto cartaceo, formati digitali**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

- 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;
- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica se espressa.

2. Sui ogni documento cartaceo le quote, se non espressamente indicato, si intendono espresse in metri. Sono altresì ammesse unicamente le seguenti scale: 1:20, 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000.

3. Nell'elaborazione dei documenti cartacei è consigliato l'uso dei soli formati UNI piegati rispettando il formato UNI A4. Non sono ammesse tavole cartacee eccedenti le dimensioni di 90 centimetri per l'altezza e 150 centimetri per la lunghezza.

4. Nella testata A4 risultante dalla piegatura deve essere indicato in modo leggibile:

- il tipo di intervento;
- la sua ubicazione;
- il titolo dell'elaborato, numero tavola, data di aggiornamento;
- generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

5. Tutte le tavole planimetriche, anche non inserite nel contesto territoriale circostante, devono essere possibilmente orientate correttamente sull'asse nord-sud come da norme UNI ovvero si dovrà indicare obbligatoriamente l'esatto orientamento e comunque la rotazione sull'asse verticale non deve eccedere i 60°.

6. Non sono ammesse correzioni, aggiunte o altro segno apposto manualmente sui documenti, fatta salva la possibilità concessa al Responsabile del Procedimento di riportare indicazioni prescrittive, opportunamente controfirmate, imposte in fase istruttoria nell'impossibilità di riprodurre il documento.

7. Tutti i documenti grafici e di calcolo edilizio-urbanistico allegati alle istanze dovranno essere consegnati anche in formato digitale e prodotti su supporto ottico leggibile con formati non modificabili a consultazione libera

(pdf, jpg, ecc.), fatto salvo la tavola di inserimento planimetrico - territoriale dell'opera progettata che dovrà essere:

- appoggiata su punti fissi di riferimento;
- consegnata in formato dwg per consentire l'aggiornamento delle tavole territoriali comunali.

**art. 136 – Documentazione tecnica.**

1. I documenti da allegare alle singole istanze edilizie sono descritti negli specifici articoli di cui al presente regolamento.

2. L'Ufficio competente, fermo restando il principio della semplificazione espressa nel presente regolamento, potrà elaborare specifiche circolari di elencazione e descrizione dei documenti necessari anche a seguito di modificazione alle strumentazioni urbanistiche comunali o sovracomunali. Detto documento dovrà essere approvato mediante delibera della Giunta Comunale o specifica determinazione del responsabile di Settore.

**art. 137 – Relazione illustrativa.**

1. Ogni istanza edilizia deve essere accompagnata da una relazione tecnica che può assumere la natura di documento a se stante ovvero essere integrata alla relazione asseverata o all'autocertificazione redatta dal progettista in ragione della complessità dell'opera.

2. La relazione in modo schematico o descrittivo deve rispondere ai seguenti temi:

- descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- regolarità delle opere o degli immobili esistenti, vincoli e requisiti urbanistici;
- verifica della sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria e/o modalità di assolvimento;
- valutazione di eventuali problematiche di tipo civile;
- valutazioni circa la conformità agli strumenti di pianificazione vigenti e adottati e al regolamento edilizio;
- valutazioni circa il rispetto delle norme di sicurezza e igienico – sanitario.

3. Gli allegati di progetto e ogni documento allegato alle istanze attestano quanto descritto o dichiarato nella relazione e possono costituire atto probatorio o non probatorio.

4. La relazione in caso di DIA si conclude nella forma dell'asseverazione del progetto a firma del tecnico progettista abilitato.

5. In caso di Permesso di Costruire la relazione si conclude con le dichiarazioni di conformità del progettista attestanti la conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

## TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I - DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO – COORDINAMENTO ALLE NORME COMUNALI

**art. 138 – Modifiche al regolamento edilizio e suoi allegati.**

1. Tutti gli allegati del presente Regolamento Edilizio Comunale in relazione dell'evoluzione di norme sovracomunali e/o di specifici adempimenti della disciplina urbanistica vigente potranno, su proposta del responsabile del Settore Tecnico, subire modificazioni o aggiornamenti mediante l'approvazione di specifici atti della Giunta Comunale anche allo scopo di perseguire la semplificazione dei procedimenti.

2. Il presente regolamento non ha termine di validità e potrà essere modificato in qualsiasi momento nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in materia.

**art. 139 – 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.

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. Allegato 1 – *Elenco documentazione da allegare al progetto;*
2. Allegato 2 – *Accorgimenti tecnico – progettuali per le aree verdi ;*
3. Allegato 3 – *Schema di calcolo della gronda;*
4. Allegato 4 – *Terminologia delle coperture;*
5. Allegato 5 – *Carte solari.*