



Comune di  
Pregnana Milanese  
Provincia di Milano

**BASILICO ENRIQUEZ architetti associati**  
via delle Ande 16 – 20151 Milano  
tel/fax: 02/49434126 - email: be.architetti@gmail.com

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Data

Maggio 2011



# INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI .....	8
ART. 1 OGGETTO E FINALITÀ.....	8
ART. 2 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI .....	8
SEZIONE 1 – QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	9
ART. 3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	9
ART. 4 MODALITÀ DI INTERVENTO .....	9
4.1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA .....	9
4.2 INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	9
4.3 INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	10
4.4 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
4.5 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	10
4.6 ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI .....	10
TITOLO II - NORME PROCEDURALI.....	11
SEZIONE 1 - REDAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	11
ART. 5 MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.....	11
ART. 6 RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE.....	11
ART. 7 RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....	12
ART. 8 VINCOLO DI PERTINENZA E DI ASSERVIMENTO EDIFICATORIO.....	13
SEZIONE 2 - MODALITÀ OPERATIVE PER L'AVVIO DI UNA PRATICA EDILIZIA .....	15
ART. 9 PRESENTAZIONE DI COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (INTERVENTI EDILIZI DI CUI AL COMMA 2 DELL'ART. 6 DEL DPR 380/2001 COSÌ COME MODIFICATI DALL'ART. 5 DEL D.L. 40/2010 CONVERTITO CON LEGGE 22.05.2010 N. 73).....	15
ART. 10 COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - DOCUMENTAZIONE TECNICA .....	15
ART. 11 COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - PROCEDIMENTO.....	18
ART. 12 PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) .....	18
ART. 13 SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTAZIONE TECNICA .....	18
ART. 14 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - PROCEDIMENTO .....	20
ART. 15 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI ..	21
ART. 16 PRESENTAZIONE DI DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.).....	21
ART. 17 DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	22
ART. 18 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - PROCEDIMENTO .....	24
ART. 19 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - TERMINE D'INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI .....	24
ART. 20 RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	24

ART. 21	RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE - DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	25
ART. 22	PERMESSO DI COSTRUIRE - PROCEDIMENTO.....	27
ART. 23	PERMESSO DI COSTRUIRE - TERMINE D'INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI .....	27
ART. 24	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	27
ART. 25	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - CRITERI E PROCEDURE .....	28
ART. 26	PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	28
ART. 27	PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI - DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	28
	SEZIONE 3 - DISCIPLINA DELLE OPERE .....	31
ART. 28	RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI .....	31
ART. 29	COMUNICAZIONE DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI.....	31
ART. 30	ULTIMAZIONE DEI LAVORI .....	31
ART. 31	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	32
ART. 32	RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ - PROCEDIMENTO .....	32
ART. 33	INAGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI .....	32
ART. 34	INTERVENTI URGENTI.....	32
	SEZIONE 4 - DISCIPLINA DEL CANTIERE .....	34
ART. 35	CARTELLO DI CANTIERE .....	34
ART. 36	DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE IN CANTIERE .....	34
ART. 37	TOLLERANZE DI CANTIERE .....	34
ART. 38	LAVORI IN FREGIO AL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE .....	34
ART. 39	TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI - RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO .. .....	35
ART. 40	SICUREZZA DEL CANTIERE .....	35
ART. 41	DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO .....	36
ART. 42	STRUTTURE PROVVISORIALI .....	39
ART. 43	CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA .....	39
ART. 44	MATERIALI .....	40
ART. 45	RINVENIMENTI .....	40
ART. 46	OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA SOSPENSIONE DEI LAVORI ED ALLA SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI.....	40
	SEZIONE 5 - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....	42
ART. 47	SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA .....	42
ART. 48	RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO .....	43
	SEZIONE 6 - VIGILANZA E SANZIONI .....	44
ART. 49	FUNZIONI DI VIGILANZA .....	44
ART. 50	IRROGAZIONI DELLA SANZIONE .....	44
ART. 51	SANZIONI EDILIZIE .....	44

ART. 52 SANZIONI - ESECUZIONE D'UFFICIO .....	45
TITOLO III - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	46
SEZIONE 1 - COMPOSIZIONE E NOMINA.....	46
ART. 53 COMPOSIZIONE.....	46
ART. 54 NOMINA .....	46
ART. 55 DURATA.....	47
SEZIONE 2 -LE ATTRIBUZIONI.....	47
ART. 56 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE.....	47
ART. 57 PARERE PREVENTIVO.....	47
SEZIONE 3- FUNZIONAMENTO .....	49
ART. 58 CONVOCAZIONE.....	49
ART. 59 ATTIVITÀ DI SEGRETERIA DELLA COMMISSIONE .....	49
ART. 60 VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI .....	49
ART. 61 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE.....	49
ART. 62 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE .....	50
ART. 63 INDENNITÀ E RIMBORSI .....	50
TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA .....	51
SEZIONE 1 - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	51
ART. 64 DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	51
ART. 65 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI .....	51
ART. 66 CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE .....	52
ART. 67 PASSAGGI PEDONALI.....	52
ART. 68 PERCORSI CICLABILI .....	52
ART. 69 DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO.....	52
ART. 70 RETI DI SERVIZI PUBBLICI NEL SOTTOSUOLO .....	53
ART. 71 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI.....	53
ART. 72 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE .....	54
SEZIONE 2 - SPAZI PRIVATI.....	55
ART. 73 ACCESSI E PASSI CARRAI .....	55
ART. 74 ACCESSI AI PARCHEGGI .....	56
ART. 75 STRADE PRIVATE .....	57
ART. 76 REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI.....	58
ART. 77 ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE.....	58
ART. 78 RECINZIONI.....	59
ART. 79 SPAZI INEDIFICATI E AREE ABBANDONATE O DISMESSE.....	60
ART. 80 SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI .....	61

<b>ART. 81</b>	<b>NUMERI CIVICI - NUMERAZIONE INTERNA - CASELLE POSTALI PRIVATE E INDICATORI ALL'EDIFICIO .....</b>	<b>61</b>
	<b>SEZIONE 3 - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 82</b>	<b>DECORO DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 83</b>	<b>INSERIMENTO PAESISTICO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 84</b>	<b>ALLINEAMENTI .....</b>	<b>63</b>
<b>ART. 85</b>	<b>SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI .....</b>	<b>63</b>
<b>ART. 86</b>	<b>PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI .....</b>	<b>64</b>
<b>ART. 87</b>	<b>OMBRE PORTATE .....</b>	<b>64</b>
<b>ART. 88</b>	<b>SPORGENZE E AGGETTI .....</b>	<b>64</b>
<b>ART. 89</b>	<b>MARCIAPIEDI PORTICI E GALLERIE.....</b>	<b>65</b>
<b>ART. 90</b>	<b>DISCIPLINA DEL COLORE.....</b>	<b>65</b>
<b>ART. 91</b>	<b>DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE .....</b>	<b>66</b>
<b>ART. 92</b>	<b>MANUFATTI PROVVISORI.....</b>	<b>67</b>
<b>ART. 93</b>	<b>SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI E IMPERMEABILITÀ.....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZIONE 4 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>	<b>69</b>
<b>ART. 94</b>	<b>ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>69</b>
<b>ART. 95</b>	<b>PARCHEGGI .....</b>	<b>69</b>
	<b>TITOLO V – GLI EDIFICI.....</b>	<b>70</b>
	<b>SEZIONE 1 - REQUISITI SPAZIALI E DIMENSIONALI .....</b>	<b>70</b>
<b>ART. 96</b>	<b>CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA IMMOBILIARI.....</b>	<b>70</b>
<b>ART. 97</b>	<b>CORTILI, PATII, CAVEDI.....</b>	<b>73</b>
<b>ART. 98</b>	<b>SCALE .....</b>	<b>75</b>
<b>ART. 99</b>	<b>LOCALI SOTTOTETTO .....</b>	<b>75</b>
<b>ART. 100</b>	<b>LOCALI INTERRATI, SEMINTERRATI E PARZIALMENTE INTERRATI.....</b>	<b>76</b>
<b>ART. 101</b>	<b>PARCHEGGI PRIVATI: AUTORIMESSE E POSTI AUTO.....</b>	<b>76</b>
<b>ART. 102</b>	<b>SPAZI E DEPOSITI PER BICICLETTE .....</b>	<b>76</b>
<b>ART. 103</b>	<b>DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI.....</b>	<b>77</b>
<b>ART. 104</b>	<b>AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE .....</b>	<b>78</b>
	<b>SEZIONE 2 - REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>80</b>
<b>ART. 105</b>	<b>RISPARMIO ENERGETICO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>80</b>
<b>ART. 106</b>	<b>QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI.....</b>	<b>80</b>
<b>ART. 107</b>	<b>VENTILAZIONE NATURALE .....</b>	<b>81</b>
<b>ART. 108</b>	<b>VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA.....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 109</b>	<b>DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DELLE CANNE DI AERAZIONE, ESALAZIONE E DELLE CANNE FUMARIE .....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 110</b>	<b>ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI DI ABITAZIONE .....</b>	<b>87</b>

ART. 111 REQUISITI MINIMI DI ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA.....	87
ART. 112 SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE.....	89
ART. 113 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE .....	90
ART. 114 PROTEZIONE DAL SOLE.....	91
ART. 115 CRITERI DI DIFESA DAL RUMORE .....	91
ART. 116 RISANAMENTO ACUSTICO .....	91
ART. 117 CRITERI DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	92
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE .....	93
ART. 118 COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE .....	93
ART. 119 DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE.....	94
ART. 120 DISPOSIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO .....	94
ART. 121 APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO .....	94
ART. 122 FACOLTÀ DI DEROGA.....	94



## TITOLO I - NORME GENERALI

### **Art. 1**      **OGGETTO E FINALITÀ**

Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, nonché del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., il presente Regolamento Edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

### **Art. 2**      **RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI**

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti.

## SEZIONE 1 – QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### **Art. 3**    **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Al fine della determinazione delle tipologie degli interventi edilizi, il presente regolamento definisce i seguenti interventi edilizi in conformità della L.R. 12/2005, rimandando le singole definizioni così come disciplinate all'art. 27 della medesima Legge Regionale e s.m.i., nonché a quanto disciplinato dall'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

### **Art. 4**    **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Le modalità di intervento descritte derivano dal recepimento della Circolare dell'Assessorato al Territorio e Urbanistica – Comunicato della D.G. Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia emanato in data 08 ottobre 2010.

#### **4.1**    ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 del DPR 380/01 nonché dall'art. 33 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Nel rispetto dei medesimi presupposti come sopra enunciati possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i..

#### **4.2**    INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono subordinati alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i. gli interventi:

- disciplinati dall'art. 22 commi 1, 2 e 3 ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- previsti dall'art. 35 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- contenuti dall'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i.;
- non rientranti tra quelli indicati dall'art. 11 comma 3 del D.Lgs 115/2008;
- di manutenzione straordinaria non rientranti nella fattispecie dell'art. 6 comma 2 lett. a) del DPR 380/01 e s.m.i..

La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 21 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

#### **4.3 INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA**

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché per gli interventi in esecuzione della L.R. 13/2009 e s.m.i..

La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 21 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

#### **4.4 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis dell'art. 33 e art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i..

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, così come disciplinati dal Titolo III della parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### **4.5 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, connessi o non connessi ad opere edilizie, che modificano la destinazione d'uso delle aree, delle unità immobiliari e delle costruzioni.

Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa edilizia, igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.

#### **4.6 ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI**

Qualora gli interventi comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e/o l'utilizzo di materiali diversi da quelli esistenti, dovrà essere predisposto l'esame di impatto paesistico di cui all'art. 83 del presente regolamento, fatto salvo comunque l'obbligatorietà di tale procedura per tutti gli interventi previsti dall'art. 30 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

### SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica

#### **Art. 5 MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**

Al fine di identificare gli elementi del progetto edilizio, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento e delle altre leggi in materia urbanistico, edilizia e sanitarie vigenti, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati, e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati; in particolare:

- a) le quote interne, esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.

Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si farà riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo d'intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la data e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche in formato digitale, gli elaborati grafici in formato vettoriale (DWG/DXF), gli elaborati di testo in formato *Portable Document Format* (PDF), salvati su CD-Rom non protetto da password, riproducenti gli elaborati nelle dimensioni e colori originali, con annessa dichiarazione di conformità al progetto presentato resa in forma di asseverazione.

#### **Art. 6 RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore 1:1000 (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze con circonferenza del tronco di almeno 40 cm;

- d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali devono essere indicati i prospetti architettonici, i materiali, le finiture, la destinazione d'uso e l'eventuale imposizione di vincoli di tutela;
- e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15 cm.) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere un progetto planivolumetrico esteso sempre alle aree limitrofe alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- a) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
- b) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- c) piante e prospetti riportanti i materiali, le finiture, le essenze arboree e la destinazione d'uso;
- d) accessibilità e fruibilità degli spazi;
- e) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano e comunque obbligatoria per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e, in ogni caso, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (integrale e/o parziale).

Nei casi di interventi di restauro e/o risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, e relativo a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:

- a) le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;
- b) le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
- c) ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

Il progetto deve essere parimenti esaustivo, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

## **Art. 7 RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

I paragrafi della relazione saranno relativi a:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito di appartenenza;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, paesistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio;
- e) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
- f) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
- g) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento in particolar modo alle urbanizzazioni primarie;
- h) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza energetica nonché di quelli relativi ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- i) valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, redatta secondo le modalità previste dalla D.G.R. 08.03.2002 n. 7/8313 e dalle Linee Guida ARPA;
- j) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi, igienico sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento e da tutti gli altri regolamenti comunali, dal Regolamento Locale di Igiene, da tutte le normative vigenti e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati mediante l'impiego di tabelle analitiche esemplificative di lettura e raffronto.

#### **Art. 8      VINCOLO DI PERTINENZA E DI ASSERVIMENTO EDIFICATORIO**

Il rilascio degli atti abilitativi ad edificare in caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e, in ogni caso, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (integrale e/o parziale), è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo di asservimento edificatorio, il quale dovrà riportare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza così come definita nello strumento urbanistico, corredata dei relativi dati catastali.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, nonché la dimostrazione e la verifica del carico insediativo distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, purché a queste adiacenti, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia di dette proprietà, tramite apposita convenzione, stipulata con la partecipazione del Comune, che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente la concessione edilizia.

Tale atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, deve essere trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

Il vincolo di asservimento edificatorio può essere presentato mediante impegnativa da allegare in sede di presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A., oppure da presentare prima del rilascio del permesso di costruire. Tale impegnativa dovrà perfezionarsi prima della presentazione della richiesta di agibilità.

## SEZIONE 2 - Modalità operative per l'avvio di una pratica edilizia

### **Art. 9** PRESENTAZIONE DI COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (INTERVENTI EDILIZI DI CUI AL COMMA 2 DELL'ART. 6 DEL DPR 380/2001 COSÌ COME MODIFICATI DALL'ART. 5 DEL D.L. 40/2010 CONVERTITO CON LEGGE 22.05.2010 N. 73)

La Comunicazione di inizio attività edilizia libera deve essere redatta sui moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia e deve essere inoltrata all'ufficio protocollo comunale, corredata dai seguenti dati:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza laddove necessario;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista, quest'ultimo laddove necessario;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- h) la Comunicazione di inizio attività edilizia libera deve essere eventualmente corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

Nell'ipotesi di trasferimento, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la Comunicazione di inizio attività edilizia libera sia intestata agli stessi. In tal caso il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per la presentazione della Comunicazione di inizio attività edilizia libera.

Ai sensi dell'articolo 28 comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., al fine di stabilire i termini e le modalità per la presentazione della Comunicazione di inizio attività edilizia libera, si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nel comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001 così come modificato dall'art. 5 del D.L. 40/2010 convertito con Legge 22.05.2010 n. 73.

### **Art. 10** COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - DOCUMENTAZIONE TECNICA

Gli elaborati grafici da allegare in numero di **2 copie** per tutte le tipologie di Comunicazione, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali, da leggi di settore, da altri regolamenti comunali e da quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala almeno 1:2000.

Per le comunicazioni riguardanti:

- 1) Interventi di manutenzione straordinaria - art.27.1 lett. b) L.R. 12/05 - relative a unità immobiliari non riguardanti le parti strutturali dell'edificio, senza aumento del numero delle unità immobiliari e senza incremento dei parametri urbanistici (con modifica della destinazione d'uso verso destinazioni con medesima o minore incidenza di aree per attrezzature pubbliche)
- 2) Interventi di manutenzione straordinaria - art.27.1 lett. b) L.R. 12/05 - riguardanti esclusivamente le parti esterne dell'edificio e non interessanti gli elementi strutturali dello stesso edificio
- 3) Opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici

gli elaborati grafici da allegare sempre in numero di **2 copie**, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali, da leggi di settore, da altri regolamenti comunali e da quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala almeno 1:2000;
- b) estratto mappa catastale in scala almeno 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) elaborati grafici riportanti lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante quotate, prospetti quotati altimetricamente riportanti tutti i materiali e colori delle facciate, sezioni significative quotate, nonché di quelli individuati per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli. Sui medesimi elaborati grafici dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi;
- d) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sui quali devono essere riportati con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) elaborati grafici di progetto definitivo riportanti piante quotate, sezioni significative e tutti i prospetti, entrambi quotati altimetricamente, in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sui medesimi dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi, tutti i materiali e colori delle facciate e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, nonché il rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento in modo analitico e descrittivo;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 o 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) documentazione fotografica a colori relativa all'immobile ed al contesto (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- h) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- i) documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- j) schema di fognatura progettata secondo le indicazioni dell'ente gestore della fognatura comunale, con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali

particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;

- k) dimostrazione analitica del rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento;
- l) tutta la documentazione necessaria che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- m) copia dell'atto di proprietà o da altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- n) se necessario, copia dell'autorizzazione e/o parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato ai dettami del D. Lgs. 42/2004;
- o) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- p) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- q) sottoscrizione da parte dell'interessato di tutti gli atti di impegno comunque denominati o di atti unilaterali d'obbligo nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta da tali impegni, fermo restando la facoltà di applicazione dell'art. 42 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- r) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale;
- s) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti;
- t) nei casi in cui l'intervento preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente;
- u) verifica della salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su supporto informatico, in formato vettoriale, (sia in formato DWG/DXF che in formato Pdf), non protetto da password, riproducenti tutti gli elaborati grafici, nelle dimensioni e colori originali, con annessa dichiarazione di conformità al progetto presentato in forma cartacea resa in forma di asseverazione.

### **Art. 11 COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - PROCEDIMENTO**

Al fine di stabilire l'iter procedurale per la Comunicazione di inizio attività edilizia libera, si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nel comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. così come modificato dall'art. 5 del D.L. 40/2010 convertito con Legge 22.05.2010 n. 73.

### **Art. 12 PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)**

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) deve essere redatta sui moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia e deve essere inoltrata all'ufficio protocollo comunale, corredata dai seguenti dati:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- h) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

Nell'ipotesi di trasferimento, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la S.C.I.A. sia intestata agli stessi. In tal caso il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della S.C.I.A.

Ai sensi dell'articolo 28 comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., al fine di stabilire i termini e le modalità per la presentazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.), si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i.

### **Art. 13 SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Gli elaborati grafici da allegare in numero di **2 copie** alla S.C.I.A, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali, da leggi di settore, da altri regolamenti comunali e da quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala almeno 1:2000;
- b) estratto mappa catastale in scala almeno 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) elaborati grafici riportanti lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante quotate, prospetti quotati altimetricamente riportanti tutti i materiali e colori delle facciate, sezioni significativi quotate, nonché di quelli individuati per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli. Sui medesimi elaborati grafici dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi;
- d) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sui quali devono essere riportati con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) elaborati grafici di progetto definitivo riportanti piante quotate, sezioni significative e tutti i prospetti, entrambi quotati altimetricamente, in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sui medesimi dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi, tutti i materiali e colori delle facciate e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, nonché il rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento in modo analitico e descrittivo;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 o 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) documentazione fotografica a colori relativa all'immobile ed al contesto (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- h) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- i) documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- j) schema di fognatura progettata secondo le indicazioni dell'ente gestore della fognatura comunale, con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
- k) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista e secondo quanto disciplinato dal piano geologico dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- l) dimostrazione analitica del rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento;
- m) tutta la documentazione necessaria che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- n) copia dell'atto di proprietà o da altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;

- o) se necessario, copia dell'autorizzazione e/o parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato ai dettami del D. Lgs. 42/2004;
- p) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- q) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- r) sottoscrizione da parte dell'interessato di tutti gli atti di impegno comunque denominati o di atti unilaterali d'obbligo nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta da tali impegni, fermo restando la facoltà di applicazione dell'art. 42 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- s) modello ISTAT debitamente compilato ove necessario;
- t) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo e modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri urbanizzativi;
- u) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché, se dovuti, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione;
- v) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata: una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche; una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti;
- w) nei casi in cui l'intervento preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente;
- x) verifica della salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su supporto informatico, in formato vettoriale, (sia in formato DWG/DXF che in formato Pdf), non protetto da password, riproducenti tutti gli elaborati grafici, nelle dimensioni e colori originali, con annessa dichiarazione di conformità al progetto presentato in forma cartacea resa in forma di asseverazione.

#### **Art. 14   SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - PROCEDIMENTO**

Al fine di stabilire l'iter procedurale per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i.

### **Art. 15   SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

A seguito di presentazione di S.C.I.A, questa è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre (3) anni dalla data di presentazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo titolo abilitativo ad edificare per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante una nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività o eventuale comunicazione. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

### **Art. 16   PRESENTAZIONE DI DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)**

La denuncia di inizio attività (D.I.A.) deve essere redatta sui moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia e deve essere inoltrata all'ufficio protocollo comunale, corredata dai seguenti dati:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- h) la denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

Nell'ipotesi di trasferimento, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la D.I.A. sia intestato agli stessi. In tal caso il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della D.I.A.

Ai sensi dell'articolo 28 comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005, al fine di stabilire i termini e le modalità per la presentazione della denuncia d'inizio attività (D.I.A.), si rimanda espressamente alle disposizioni della medesima L.R. 12/2005 e s.m.i., in particolare modo a quanto già disciplinato dagli articoli 41 e 42.

## **Art. 17 DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Gli elaborati grafici da allegare in numero di **2 copie** alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali, da leggi di settore, da altri regolamenti comunali e da quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala almeno 1:2000;
- b) estratto mappa catastale in scala almeno 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) elaborati grafici riportanti lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante quotate, prospetti quotati altimetricamente riportanti tutti i materiali e colori delle facciate, sezioni significativi quotate, nonché di quelli individuati per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli. Sui medesimi elaborati grafici dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi;
- d) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sui quali devono essere riportati, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) elaborati grafici di progetto definitivo riportanti piante quotate, sezioni significative e tutti i prospetti, entrambi quotati altimetricamente, in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sui medesimi dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi, tutti i materiali e colori delle facciate e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, nonché il rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento in modo analitico e descrittivo;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 o 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) documentazione fotografica a colori relativa all'immobile ed al contesto (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- h) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- i) documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- j) schema di fognatura progettata secondo le indicazioni dell'ente gestore della fognatura comunale, con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
- k) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista e secondo quanto disciplinato dal piano geologico dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- l) dimostrazione analitica del rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento;

- m) tutta la documentazione necessaria che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- n) copia dell'atto di proprietà o da altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- o) se necessario, copia dell'autorizzazione e/o parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato ai dettami del D. Lgs. 42/2004;
- p) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- q) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- r) sottoscrizione da parte dell'interessato di tutti gli atti di impegno comunque denominati o di atti unilaterali d'obbligo nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta da tali impegni, fermo restando la facoltà di applicazione dell'art. 42 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- s) modello ISTAT debitamente compilato ove necessario;
- t) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo e modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri urbanizzativi;
- u) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché, se dovuti, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione, questi ultimi da versare entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA);
- v) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti;
- w) nei casi in cui l'intervento preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente;
- x) verifica della salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su supporto informatico, in formato vettoriale, (sia in formato DWG/DXF che in formato Pdf), non protetto da password, riproducenti tutti gli elaborati grafici, nelle dimensioni e colori originali, con annessa dichiarazione di conformità al progetto presentato in forma cartacea resa in forma di asseverazione.

### **Art. 18 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - PROCEDIMENTO**

Al fine di stabilire l'iter procedurale per la denuncia di inizio attività, si rimanda espressamente alle disposizioni della L.R. 12/2005 e s.m.i., in particolare modo a quanto già disciplinato dall'articolo 42 commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

### **Art. 19 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - TERMINE D'INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.), l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al Comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 42 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia, fatta salva la facoltà di presentare altro idoneo titolo abilitativo ad edificare. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori la denuncia di inizio attività perde automaticamente efficacia.

### **Art. 20 RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere redatta sui moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia e deve essere inoltrata all'ufficio protocollo comunale al protocollo, corredata dai seguenti dati:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;

Nell'ipotesi di trasferimento, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire sia intestato agli stessi. In tal caso il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via

di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.

## **Art. 21 RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE - DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Gli elaborati da allegare in duplice copie alla richiesta sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala 1:2000;
- b) estratto mappa catastale in scala almeno 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) elaborati grafici riportanti lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante quotate, prospetti quotati altimetricamente riportanti tutti i materiali e colori delle facciate, sezioni significativi quotate, nonché di quelli individuati per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli. Sui medesimi elaborati grafici dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi;
- d) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sui quali devono essere riportati, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) elaborati grafici di progetto definitivo riportanti piante quotate, sezioni significative e tutti i prospetti, entrambi quotati altimetricamente, in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sui medesimi dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi, tutti i materiali e colori delle facciate e la dimostrazione dei requisiti aerilluminanti, nonché il rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento in modo analitico e descrittivo;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 o 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) documentazione fotografica relativa all'immobile ed al contesto (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- h) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- i) documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- j) schema di fognatura progettata secondo le indicazioni dell'ente gestore della fognatura comunale, con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
- k) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista e secondo quanto disciplinato dal piano geologico dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;

- l) dimostrazione analitica del rispetto di tutti i parametri urbanistico ed igienico-edilizio secondo il tipo di intervento;
- m) tutta la documentazione necessaria atta ad acquisire i necessari pareri/autorizzazioni di conformità delle opere da realizzare alle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie nonché degli altri documenti previsti dalla vigente normativa (Vvf, cementi armati, ecc.), fatto salvo l'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi solamente interventi di edilizia residenziale;
- n) copia dell'atto di proprietà o da altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- o) se necessario, copia dell'autorizzazione e/o parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato ai dettami del D. Lgs. 42/2004;
- p) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- q) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- r) sottoscrizione da parte dell'interessato di tutti gli atti di impegno comunque denominati o di atti unilaterali d'obbligo nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta da tali impegni;
- s) modello ISTAT debitamente compilato, ove necessario;
- t) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo e modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri urbanizzativi;
- u) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché, se dovuti, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione, questi ultimi da versare al rilascio del Permesso di Costruire;
- v) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti;
- w) nei casi in cui l'intervento preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente;
- x) verifica della salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura, si applica quanto disciplinato dal Titolo III della

parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i., in particolare quanto disciplinato dall'articolo 60 del medesimo dispositivo normativo regionale.

Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su supporto informatico, in formato vettoriale, (sia in formato DWG/DXF che in formato Pdf), non protetto da password, riproducenti tutti gli elaborati grafici, nelle dimensioni e colori originali, con annessa dichiarazione di conformità al progetto presentato in forma cartacea resa in forma di asseverazione.

## **Art. 22    PERMESSO DI COSTRUIRE - PROCEDIMENTO**

Al fine di stabilire l'iter procedurale per il rilascio del Permesso di Costruire, si rimanda espressamente alle disposizioni della L.R. 12/2005 e s.m.i., in particolare modo a quanto già disciplinato dagli articoli 36 e 38.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

## **Art. 23    PERMESSO DI COSTRUIRE - TERMINE D'INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il competente ufficio comunale, ovvero, lo Sportello Unico per l'Edilizia o per le attività produttive provvede alla dichiarazione di decadenza.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, solo ed esclusivamente per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire. Decorso tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante altri idonei titoli ad edificare. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

## **Art. 24    AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di specifica tutela paesistico ambientale, ovvero sottoposti a tutela dalle vigenti normative, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al precedente comma, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica all'intervento.

## **Art. 25 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - CRITERI E PROCEDURE**

Per quanto riguarda gli interventi in zone soggette a specifica tutela paesistico-ambientale o storico-architettonica i criteri per la presentazione delle domande di autorizzazione e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche sono disciplinati dalla Delibera della Giunta Regionale n. 8/2121 del 15/03/2006 e s.m.i., nonché dalle disposizioni del presente Regolamento.

L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

## **Art. 26 PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia e deve indicare:

- a) generalità del richiedente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
- b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- f) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;

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

## **Art. 27 PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI - DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Fatto salvo quanto indicato dai criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano, la documentazione minima da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

- a) relazione tecnica illustrativa descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:
  - la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
  - le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
  - le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi".

- b) stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
- c) verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- d) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura;
- e) documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- f) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;
- g) quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;
- h) progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto). Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- i) prospetti e sezioni ambientali quotati in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);
- j) rappresentazioni prospettiche o rendering dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;
- k) la documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- l) progetto definitivo (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.) delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. Inoltre dovrà essere allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse;

- m) verifica della salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- n) in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. 163/2006 in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnico-economica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- o) nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione e subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

La convenzione deve stabilire, inoltre, i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a dieci anni.

## SEZIONE 3 - Disciplina delle opere

### **Art. 28** RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Qualora l'intervento edilizio interferisca sugli spazi pubblici e/o di pubblico passaggio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo ad edificare, richiedere, con apposita domanda da redigere in duplice copia, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota allo Sportello Unico per l'Edilizia.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla competente struttura comunale a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

E' fatto obbligo altresì del titolare dell'intervento edilizio e del direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

### **Art. 29** COMUNICAZIONE DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire antecedentemente al loro inizio.

La comunicazione dell'ultimazione dei lavori deve pervenire allo Sportello Unico per l'Edilizia entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.

Ai sensi dell'articolo 90, comma 9, lett. c), del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. a cui si rimanda, è obbligatorio consegnare al Comune, prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della S.C.I.A., unitamente al nominativo dell'impresa esecutrice:

- a) dichiarazione di verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare;
- b) copia della notifica preliminare trasmessa all'azienda sanitaria locale (ASL);
- c) una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- d) il documento unico di regolarità contributiva D.U.R.C. (I.N.P.S., I.N.A.I.L., Cassa Edile o altra Cassa Mutualità).

In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento o del fascicolo, quando previsti, oppure in assenza della notifica preliminare, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo ad edificare.

### **Art. 30** ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

L'eventuale diniego dell'anzidetta richiesta fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella Convenzione.

### **Art. 31 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Il Certificato di Agibilità 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 e le prescrizioni del presente regolamento.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello Sportello Unico per l'Edilizia con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

Alla domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto.

### **Art. 32 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ - PROCEDIMENTO**

Al fine di stabilire l'iter procedurale per il rilascio del Certificato di Agibilità, si rimanda espressamente a quanto già disciplinato dall'articolo 25 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

### **Art. 33 INAGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, nonché ai sensi del degli articoli 3.3.25 del vigente Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.

### **Art. 34 INTERVENTI URGENTI**

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato proprietario, è consentito allo stesso di eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico per l'Edilizia.

## SEZIONE 4 - Disciplina del cantiere

### **Art. 35 CARTELLO DI CANTIERE**

Nei cantieri nei quali siano in corso interventi edilizi, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di m. 0.75 di altezza e di metri 1.50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del direttore di lavori, dell'impresa esecutrice dei lavori, del responsabile del cantiere, nonché del coordinatore per la sicurezza in fase progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (D. Lgs. 81/2008 s.m.i.), nei casi dovuti. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali se posti all'interno dell'area di proprietà privata.

### **Art. 36 DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE IN CANTIERE**

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

### **Art. 37 TOLLERANZE DI CANTIERE**

Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- a) per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15: 1%;
- b) per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15: 0.50% (per la parte eccedente);
- c) per misure sul piano verticale: 2%.

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.

Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi. L'eventuale tolleranza per difetto non dovrà comunque compromettere le caratteristiche "igieniche" e di "abitabilità" stabilite dal vigente regolamento locale di igiene.

### **Art. 38 LAVORI IN FREGIO AL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE**

Il titolare dell'attività edilizia prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori siano o non siano in corso, salvo per le evidenti attività di passaggio legate alla medesima attività di cantiere.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

### **Art. 39 TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI - RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO**

Il titolare del titolo abilitativo all'intervento edilizio, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo all'Amministrazione comunale, contenente le opportune prescrizioni ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno ai manufatti esistenti.

Il titolare dovrà, altresì provvedere ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia sulla base dell'intervento da realizzare, fatto salvo quanto previsto dagli altri regolamenti comunali in materia o dal Piano Urbano di Gestione del Sotto Suolo (PUGSS), ai quali si rinvia espressamente e che hanno prevalenza relativamente al presente articolo.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo, in conformità alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, se non diversamente prescritto.

Dette opere vanno consegnate all'amministrazione comunale in contraddittorio con la redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, l'amministrazione comunale provvede all'esecuzione d'ufficio delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione della cauzione di cui al secondo comma del presente articolo ovvero attraverso decreto ingiuntivo.

### **Art. 40 SICUREZZA DEL CANTIERE**

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle vigenti normative in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità.

Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni ecc).

## **Art. 41 DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO**

Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

### **A - Accesso alla copertura**

**A.1.** Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
  - superficie maggiore o uguale a 0,50 mq.;
  - se di forma rettangolare, il lato minore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni, esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
  - se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m.;
- 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.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto del successivo punto C.

### **B - Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati**

**B.1.** Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti; dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

**B.2.** Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

**B.3.** La presente disposizione 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.

### **C - Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli, ecc.**

**C.1.** Per gli edifici di cui sopra, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano 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. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

**C.2.** Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

### **D - Dispositivi di ancoraggio**

**D.1.** I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

**D.2.** Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

**D.3.** L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

**D.4.** I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 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".

**D.5.** Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

**D.6.** Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di

Costruire, che nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di Comunicazione.

### **E - Ultimazione dei lavori**

**E.1.** A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

**E.2.** Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

### **F - Edifici con estese superfici finestrate**

**F.1.** All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

### **G - Informazioni per gli addetti**

**G.1.** In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

**G.2.** Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

**G.3.** L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

### **H - Fascicolo dell'opera**

**H.1.** Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. La predisposizione del fascicolo dell'opera è regolamentata dall'art. 91 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

**H.2.** Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

**H.3.** Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori o dichiarazione di fine lavori, se persona diversa dal progettista.

Il proprietario o comunque il responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.

**H.4.** Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

## **Art. 42    STRUTTURE PROVVISORIALI**

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nonché conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti (impalcature) verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

I collaudi, le certificazioni e quanto altro previsto dalla vigente normativa deve essere conservato in cantiere a libera visione degli incaricati comunali.

## **Art. 43    CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA**

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.

La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D. Lgs. 257/06 da parte del committente alla A.S.L. competente.

Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi con particolare riguardo a quanto già disciplinato dal D. Lgs. 152/06 e sm.i. anche in relazione al riutilizzo delle terre di scavo.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria.

#### **Art. 44 MATERIALI**

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

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.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

#### **Art. 45 RINVENIMENTI**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico (o di resti umani ai sensi dell'art. 3.2.9 del Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.) 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 termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

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.

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

#### **Art. 46 OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA SOSPENSIONE DEI LAVORI ED ALLA SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI**

In caso di sospensione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto, il responsabile del competente Sportello Unico per l'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione, o relativi a opere che interessano una porzione di edificio, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte residua dell'edificio.

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile di cantiere o del coordinatore per l'esecuzione ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 e del D.P.R. 380/2001, vanno immediatamente comunicate allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del permesso di costruire e dall'interessato.

I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti.

Ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia giurata circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

## SEZIONE 5 - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

### **Art. 47** SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo e' istituita una apposita struttura organizzativa competente per l'espletamento di tutti i compiti ad essa assegnati dal presente Regolamento Edilizio ai sensi dall'art. 32 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello Unico per l'Edilizia deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale vigente.

Tale ufficio cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del D. Lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- b) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;
- c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- d) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dell'A.R.P.A. territorialmente competente nel caso di realizzazione dei edifici produttivi;
- c) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- d) i pareri della Commissione per il Paesaggio ove previsti.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'Autorizzazione Paesaggistica, qualora non di competenza comunale. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 21 gennaio 2004, n. 42;

- b) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- c) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- d) il nulla-osta dell'autorità competente in tema di aree naturali protette.

#### **Art. 48    RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO**

Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede, secondo quanto disposto dalla L. 241/90 e dal D.P.R. 380/2001, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale allo Sportello Unico per l'Edilizia, la ricevuta della presentazione della pratica all'Ufficio Protocollo del Comune, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo, ovvero sia come già riportato nella modulistica predisposta dallo stesso Sportello Unico per l'Edilizia.

## SEZIONE 6 - Vigilanza e sanzioni

### **Art. 49** FUNZIONI DI VIGILANZA

L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari del Settore Tecnico e della Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente Regolamento Edilizio.

Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Responsabile del competente ufficio comunale adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore.

Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente Regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria.

Su proposta del responsabile del procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni al presente Regolamento, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici.

### **Art. 50** IRROGAZIONI DELLA SANZIONE

La sanzione è irrogata dal Responsabile del competente ufficio comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare i seguenti elementi:

- a) tipo d'illecito accertato;
- b) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché la modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
- c) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

### **Art. 51** SANZIONI EDILIZIE

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, che rientrano nella fattispecie contemplata dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., saranno punite come indicato dallo stesso D.P.R. 380/2001.

Per tutte le altre violazioni al presente Regolamento, per le quali non è prevista una specifica disposizione normativa, ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 così come modificato dall'art. 16 della Legge 16/1/2003 n. 3, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dallo stesso articolo, ovvero la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

Per il tecnico progettista che negli atti di progetto renda mendaci dichiarazioni o indichi stati di fatto non rispondenti al vero, per dolo o colpe gravi, si rendono applicabili le procedure previste dall'art.

373 del Codice Penale, nonché la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza così come del resto già disciplinato dall'art. 42 comma 9 della L.R. 12/2005 e sm.i.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni previste da altri regolamenti comunali, da leggi e regolamenti dello Stato e l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazioni, la sospensione di lavori, la demolizione o la riforma di opere abusive eseguite e simili previste dal presente regolamento o da disposizioni di legge, da regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Responsabile del competente ufficio comunale.

#### **Art. 52    SANZIONI - ESECUZIONE D'UFFICIO**

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Amministrazione Comunale procede in base alle leggi vigenti in materia.

## TITOLO III - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### SEZIONE 1 - Composizione e nomina

#### **Art. 53**    **COMPOSIZIONE**

La Commissione per il paesaggio, costituita ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e sm.i., è organo tecnico-consultivo del Comune in materia paesaggistica.

La Commissione Comunale per il Paesaggio è composta da 3 (tre) membri, tutti con uguale diritto di voto aventi comprovata qualifica e esperienza in materia di tutela paesaggistico-ambientale, nonché in possesso dei requisiti indicati dalla D.G.R. 8/7977 del 06/08/2008 e s.m.i..

Il Presidente della Commissione verrà designato nella prima seduta e deve essere in possesso dei requisiti indicati sempre nella sopraccitata D.G.R. 8/7977 e s.m.i..

Le funzioni di segretario della Commissione saranno garantite da personale dell'Ente comunale.

#### **Art. 54**    **NOMINA**

La nomina dei componenti esterni è atto di gestione, condotto dal Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio, tramite selezione pubblica di professionisti con competenza ed esperienza professionale nel campo della pianificazione paesaggistica, della tutela e salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici e che dimostrino l'assenza di ogni forma di interesse privato nell'esercizio delle proprie funzioni.

Non possono comunque essere membri componenti della Commissione per il Paesaggio:

- gli assessori e i consiglieri comunali;
- i parenti e affini sino al secondo grado del Sindaco, degli assessori e dei consiglieri comunali;
- il segretario generale e i dipendenti del Comune;
- chi svolge attività, diretta o come dipendente, di attività professionali, volte alla predisposizione di atti che possano costituire oggetto di esame da parte della Commissione per la valutazione paesaggistica dei progetti di edilizia privata;
- chi svolge attività imprenditoriale nel settore dell'edilizia o siano soci o amministratori di società di detto settore operanti nel territorio comunale.

Il Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio nomina anche i membri supplenti, tramite selezione pubblica, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

## **Art. 55 DURATA**

La Commissione è di norma rinnovata ogni cinque anni, restando comunque in carica fino all'avvenuta nomina della nuova commissione, comunque non oltre 45 giorni dalla scadenza.

I componenti della Commissione sono dichiarati decaduti qualora non partecipino, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione, ovvero quando vengano meno i requisiti previsti per poterne far parte, ovvero quando subentrino condizioni che ne determinino l'incompatibilità.

In caso di decadenza si procederà alla sostituzione attingendo alle candidature già presenti agli atti d'ufficio o, in mancanza, attraverso nuova selezione pubblica.

## **SEZIONE 2 -Le attribuzioni**

### **Art. 56 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE**

La Commissione è l'organo tecnico-consultivo che esprime pareri, non vincolanti, in seno all'istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione privata, anche ai sensi del punto 5.5 della D.G.R. 15.3.2006 n. 8/2121.

Il parere della Commissione è acquisito in tutti quei casi in cui sia ritenuto opportuno a giudizio del responsabile del procedimento.

La Commissione esprime inoltre pareri obbligatori, ancorché non vincolanti, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La Commissione può essere invitata ad esprimere il proprio parere anche nei casi qui di seguito elencati:

- irrogazioni di sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
- accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i. ovvero dell'art. 1, commi 37, 38 e 39 della Legge 15.12.2004, n. 308;
- pareri di cui all'art. 32 della Legge 28.2.1985, n. 47;
- valutazione paesaggistica dei progetti ivi compresi i piani attuativi.

La Commissione esprime inoltre il proprio parere anche con riferimento alle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai fini della conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi e per perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio, tenuto conto che ogni intervento edilizio costituisce potenziale modifica del paesaggio, nelle parti di territorio comunale non specificatamente sottoposte alle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004, in materia di valutazione di impatto paesistico con le modalità e le procedure previste dalla D.G.R. 8/11/2002 n. VII/11045.

### **Art. 57 PARERE PREVENTIVO**

La Commissione può esprimere su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed

ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto edilizio.

Il parere richiesto per gli aspetti paesistici deve essere corredato dalla documentazione prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. 8/11/2002 n. VII/11045 e s.m.i.

Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, il successivo esame del progetto edilizio a cura del responsabile del procedimento, sempre che la commissione non richieda il riesame. Tutto ciò fermo restando il rispetto delle normative urbanistico/edilizie che verranno esaminate con il relativo procedimento per il rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

## SEZIONE 3- Funzionamento

### **Art. 58 CONVOCAZIONE**

La Commissione è convocata dal Presidente, preferibilmente durante l'orario di servizio dei dipendenti comunali.

Salvo diversi accordi tra i componenti, la convocazione è effettuata almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.

Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente e, comunque, non può essere inferiore a due giorni lavorativi.

Le sedute delle Commissioni non sono pubbliche.

### **Art. 59 ATTIVITÀ DI SEGRETERIA DELLA COMMISSIONE**

Le pratiche da trattare nelle singole sedute sono depositate presso il Settore Tecnico, ove i commissari, possono prenderne visione, negli orari di apertura.

La trattazione delle pratiche avviene tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle pratiche stesse.

Di ogni seduta della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario, che nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti è consentita la presa visione di quanto verbalizzato.

### **Art. 60 VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI**

Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza di almeno due componenti, incluso il Presidente. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione esprime il proprio parere a maggioranza dei componenti presenti.

Nel caso in cui un componente abbia legami di parentela diretta con i titolari dell'istanza da esaminare o abbia un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere è tenuto ad astenersi dalla discussione, dalla votazione e dal giudizio allontanandosi dall'aula.

### **Art. 61 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE**

La Commissione ha la facoltà di ammettere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati.

La Commissione ha la facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere. Tali tecnici non hanno diritto di voto.

La Commissione è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e comunque, nel caso necessiti di un supplemento istruttorio, questo deve avvenire entro i quindici giorni successivi.

#### **Art. 62 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE**

La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento oggetto d'esame con il contesto nel quale l'intervento proposto risulterà inserito, considerando i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione vigenti e/o adottati, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

Nei casi di manutenzione o ristrutturazione di edifici di rilevanza storica o che rivestano carattere di interesse quali elementi di cultura materiale, la Commissione valuterà il rispetto dei principi di conservazione, tutela e recupero del patrimonio storico ed architettonico.

La Commissione valuta gli interventi proposti in relazione ai criteri stabiliti dalla D.G.R. del 18.3.2006 n. 8/2121 e dalla D.G.R. dell'8.11.2002 n. 7/11045.

#### **Art. 63 INDENNITÀ E RIMBORSI**

Ai sensi dell'art. 183 – comma 3 – del D. Lgs. 42/2004, per i componenti della Commissione non è prevista alcuna indennità di presenza, sarà riconosciuto un rimborso spese determinato annualmente con atto di Giunta Comunale.

## TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico

#### **Art. 64 DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### **Art. 65 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI**

L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, della Legge Regionale n. 17/2000 e s.m.i., della Legge 175/92 e s.m.i. in materia di pubblicità per le attività sanitarie autorizzate, nonché di eventuali ulteriori norme e disposizioni di legge nazionali e regionali eventualmente sopravvenute.

Chiunque intenda realizzare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi o affissi pubblicitari deve ottenere l'autorizzazione dal competente ufficio comunale e/o dagli altri enti eventualmente competenti e/o delegati, presentando la relativa domanda corredata dagli eventuali elaborati grafici contenenti il testo e le relative dimensioni nonché fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere e al decoro della località.

Le insegne dei negozi devono essere complanari alla facciata dell'edificio sul quale sono collocate, e non possono aggettare sull'area pubblica con una sporgenza superiore a cm. 15.

Sono ammesse insegne a bandiera unicamente per esercizi di pubblico interesse o pubblica utilità quali farmacie, pronto soccorso, vendita di valori bollati, ecc.

I progetti che riguardano o comprendono l'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari dovranno essere compatibili con l'intorno ed oggetto eventualmente di valutazione da parte della Commissione del Paesaggio qualora il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno, o disposizioni normative lo impongano.

L'Amministrazione comunale con il supporto della Commissione del Paesaggio potrà inoltre considerare i progetti d'installazione di cartelloni pubblicitari temporanei quando questi sono a carico dei privati che si accollano congiuntamente l'onere di riqualificare spazi pubblici prospicienti o facciate di stabili degradati in accordo con i proprietari degli stessi.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né ed in alcun modo costituire alcuna barriera architettonica.

#### **Art. 66 CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE**

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici e ad uso pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di idoneo titolo abilitativo.

#### **Art. 67 PASSAGGI PEDONALI**

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i., e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 1,20; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. E' vietato l'utilizzo di manufatti tipo "green Block" e similari su percorsi di forte passaggio pedonale in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **Art. 68 PERCORSI CICLABILI**

Fatto salvo quanto disciplinato dalle normative di settore, nazionali e regionali vigenti, le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale compatto ed omogeneo.

La disciplina di dettaglio dei percorsi ciclabili e delle loro caratteristiche costruttive e funzionali è fissata dal Piano della Mobilità Ciclabile, dal Piano MiBici della Provincia di Milano e dalle normative di settore, nazionali e regionali, vigenti.

#### **Art. 69 DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO**

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1998, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi previsti dalla pianificazione urbanistica (P.U.G.S.S.) e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura dei diritti di terzi.

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.

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

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, devono 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. 70 RETI DI SERVIZI PUBBLICI NEL SOTTOSUOLO**

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.

I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità tecniche potranno essere rilasciate deroghe da parte del responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio (area tecnica).

## **Art. 71 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI**

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.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno

delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

## **Art. 72 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei rispettivi proprietari.

## SEZIONE 2 - Spazi privati

### **Art. 73    ACCESSI E PASSI CARRAI**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal Piano Urbano del Traffico che sono prevalenti rispetto al contenuto del presente articolo.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale solo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'apertura di nuovi passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati avrà le seguenti caratteristiche:

- la larghezza del passo carraio non può essere inferiore a 3,00 m. e non superiore a 6,00 m. La larghezza potrà essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- la distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, (intersezione stradale articolo 3 C.d.S.) non può essere inferiore a 12,00 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
- la distanza minima da osservare tra i passi carrai non deve essere inferiore a m. 2,00. misurata dal filo esterno di ogni passo carraio, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;

L'accesso carraio è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui ai precedenti punti, solamente per i passi carrai esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento o in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente lo stesso e previa attestazione del tecnico/progettista.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato nelle nuove costruzioni ed in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (integrale e/o parziale), la realizzazione di nuovi passi carrai è disciplinato come segue:

- a) l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato;
- b) il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m. 5,00 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare al fine di consentire una migliore visibilità.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito, limitatamente negli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico mediante l'adozione di dispositivi atti a ridurre al minimo lo stazionamento dei veicoli sul suolo pubblico tramite sistemi automatizzati con comando di apertura a distanza ed alle seguenti condizioni:

- il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, passo carraio a raso, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

- che lo stazionamento dei veicoli sulla carreggiata in attesa dell'apertura / chiusura del cancello, avvenga lasciando uno spazio minimo di m. 2.75, pari ad una corsia di marcia, per il transito di altri veicoli, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista.

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

I passi carrai devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità definite dall'ente gestore del sistema fognario comunale e dalle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 74 ACCESSI AI PARCHEGGI**

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcamento a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli e assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
  - m. 3,00 nei tratti rettilinei ad un solo senso di marcia al servizio di non più di 4 posti auto;
  - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
  - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 m. e massimo di 9,50 m.;
- b) percorsi pedonali larghi almeno 0,60 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni. E' possibile non assicurare tale requisito quando esista un percorso di scale e di ascensori posti nelle adiacenze;
- c) tratti in piano lunghi almeno 4,50 m., tra il cancello carraio e l'inizio della rampa;
- d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
  - m. 6,00 per l'accesso ai boxes;
  - m. 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

Nella costruzione di parcheggi, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili, nonché la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso di parcheggi privati, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista.

Nei parcheggi pubblici e privati devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un adeguato numero di veicoli in proporzione alla prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata. In tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

Nella realizzazione dei parcheggi non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Gli stessi devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono avvenire secondo le modalità definite dall'ente gestore del sistema fognario comunale e dalle leggi vigenti in materia.

## **Art. 75 STRADE PRIVATE**

La realizzazione di strade private di nuova costruzione è consentita previa apposita Convenzione. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono essere contraddistinte da apposito segnale. E' facoltà del Comune richiedere ai privati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private di nuova costruzione devono prevedere adeguati marciapiedi e idonee alberature a filare.

Le strade private di nuova costruzione a servizio di più lotti residenziali devono avere larghezza minima di m. 5,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, oltre ai marciapiedi sui due lati aventi una larghezza netta non inferiore a 2,00 m..

Le strade private di nuova costruzione a servizio di un unico fabbricato devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.

Le strade private di nuova costruzione a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 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, oltre ai marciapiedi sui due lati aventi una larghezza netta non inferiore a 1,50 m..

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Tutte le strade private debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della LR 17/2000 e s.m.i..

Nella realizzazione delle strade private non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità definite dall'ente gestore del sistema fognario comunale e dalle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 76 REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI**

Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico.

E' vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. o individuati nello strumento urbanistico vigente.

Per gli altri edifici le parabole satellitari dovranno essere comunque centralizzate. Si deve intendere centralizzato l'impianto realizzato al servizio dell'intero condominio, dell'edificio ovvero, nel caso di edifici a corte, di un intero fronte del fabbricato.

E' vietata l'installazione di parabole su balconi o davanzali degli edifici prospicienti la pubblica via, fatto salvo per comprovati e dimostrati casi nel provvedere diversamente attestata dal richiedente.

Negli edifici di civile abitazione, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento stessi sulle facciate degli edifici dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio stesso. Qualora l'unità abitativa sia dotata di balconi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata tassativamente sulla parte inferiore del prospetto del balcone. La posa delle unità esterne dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento, ecc).

#### **Art. 77 ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE**

Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi ed adeguatamente certificati.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.

Quando richiesto, i privati proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica, volti a valorizzare gli spazi pubblici antistanti nonché a garantire la corretta illuminazione degli stessi spazi pubblici.

## **Art. 78 RECINZIONI**

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo ad edificare, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro urbano in cui si inseriscono.

Fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni tra le proprietà private devono essere realizzate con un'altezza massima di 2,50 m. e possono essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo di altezza massima 40 cm sovrastato da cancellate o siepi;
- c) con siepi e reti;
- d) recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.

Fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni verso gli spazi pubblici devono avere un'altezza massima di 2,50 m. e devono possedere aperture per una quota non inferiore al 50% dell'intera superficie, distribuite in modo uniforme ed omogeneo su tutto lo sviluppo della recinzione. La zoccolatura non deve essere inferiore a 0,40 m.

Le recinzioni di impianti sportivi o di aree da interdire all'accesso per motivi di sicurezza e pubblica incolumità potranno avere altezze e caratteristiche diverse in relazione alle specifiche esigenze.

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per sole esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie, previo parere della competente Commissione per il Paesaggio.

Per quanto possibile, le recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. In particolare nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

Non è ammessa la posa di retrostanti opere di oscuramento sulle parti trasparenti delle recinzioni quali a puro titolo esemplificativo: teli oscuranti, canne di bambù, tende, ecc.

Non sono ammesse nuove recinzioni che presentino cocci di vetro o altro materiale posto alla sommità che possano risultare pericolosi.

In tutto il territorio comunale, nelle recinzioni è fatto divieto d'uso:

- a) di filo spinato;
- b) di lamiere ondulate o lastre in materiale plastico piano o ondulado nonché di altri materiali impropri.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.

E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

#### **Art. 79 SPAZI INEDIFICATI E AREE ABBANDONATE O DISMESSE**

Gli spazi inedificati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione), assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico - sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. E' fatto inoltre obbligo al proprietario dell'area dismessa un'indagine ambientale - con cadenza almeno biennale - sulla situazione del sito in caso fosse stato sede di attività produttive o artigianali - oggi dismesse - al fine di individuare tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica eventualmente necessarie.

Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, il Comune può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.

Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, il Comune può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore e la riscossione delle somme eventualmente sostenute.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

#### **Art. 80 SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Il progetto di illuminazione dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte eventualmente dal Comune per gli spazi pubblici contigui in conformità alla L.R. 17/2000 e s.m.i.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste, secondo le indicazioni eventualmente impartite dal Comune.

Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

#### **Art. 81 NUMERI CIVICI - NUMERAZIONE INTERNA - CASELLE POSTALI PRIVATE E INDICATORI ALL'EDIFICIO**

Su richiesta dell'avente titolo, lo Sportello Unico per l'Edilizia assegna il numero civico a tutte le aperture dei fabbricati accessibili dalla pubblica via, disponendo l'apposizione, a cura e spese degli interessati, dell'indicatore del numero civico assegnato. Il proprietario deve mantenere l'indicatore in modo che sia facilmente visibile dalla pubblica via.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia determina i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

L'indicatore ecografico interno viene posato a cura e spese della proprietà. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dalla proprietà, vi provvede l'Amministrazione comunale addebitandone le spese alla proprietà.

Tutti i fabbricati, inoltre dovranno essere muniti di idonea casella postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati in caso di necessità.

## SEZIONE 3 - Inserimento ambientale delle costruzioni

### **Art. 82 DECORO DELLE COSTRUZIONI**

L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, arredi urbani, spazi aperti verdi e infrastrutture.

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.

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione ad opera della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante. A tal fine costituisce allegato al presente regolamento il vigente "Piano delle Facciate e del Colore del Centro Storico".

Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

### **Art. 83 INSERIMENTO PAESISTICO DEGLI INTERVENTI**

Tutti gli interventi edilizi rientranti nella casistica di applicazione della procedura per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, di cui all'art. 30 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, devono presentare la documentazione necessaria per il relativo esame paesistico e secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 7/11045 del 08/11/2002, nonché tutti gli interventi che

comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e/o l'utilizzo di materiali diversi da quelli esistenti.

Tenuto conto che la qualità paesistica rappresenta un primario valore territoriale e che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio, pertanto, al fine di garantire sia la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio comunale, che migliorare la qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio, tutti gli interventi di nuova costruzione, e, in ogni caso, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (integrale e/o parziale) il giudizio complessivo del grado di incidenza del progetto non può essere inferiore al valore numerico di 3 corrispondente ad un grado di incidenza paesistica media.

#### **Art. 84 ALLINEAMENTI**

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali. Detti limiti possono essere disapplicati unicamente ove si proceda mediante apposita convenzione contenente prescrizioni planivolumetriche ovvero, in conformità alle disposizioni nazionali, regionali e comunali vigenti, mediante specifico istituto che possieda altresì valore di Permesso di Costruire.

#### **Art. 85 SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI**

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dai relativi strumenti esecutivi e dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che elevino la qualità e la fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso deve risultare integrato con il contesto circostante e la pavimentazione pubblica esterna.

Gli spazi conseguenti ad arretramenti devono essere ceduti gratuitamente al Comune mediante impegnativa da allegare in sede di presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A. o della Comunicazione, oppure da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire. Tale impegnativa dovrà perfezionarsi mediante specifico atto notarile prima della presentazione della richiesta di agibilità ed a spese del titolare del titolo abilitativo ad edificare rilasciato.

## **Art. 86    PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI**

Lo strumento urbanistico generale disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante. Devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

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.

## **Art. 87    OMBRE PORTATE**

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 (la verifica deve essere fatta sulla superficie finestrata posta al piano più basso o comunque su quella che subisce oscuramento) a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

E' vietata la realizzazione di alloggi con unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est / ovest sia inferiore a 30°.

## **Art. 88    SPORGENZE E AGGETTI**

I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare solamente esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, nonché estetiche ed essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.

Balconi a sbalzo, pensiline e qualunque tipo di manufatto edilizio e/o impiantistico debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dal marciapiede o di m. 4,50 dalla quota stradale.

Tutte le sporgenze dovute a strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, decorazioni, insegne, infissi, ecc.) non devono superare le seguenti misure rispetto alla verticale della sagoma limite innalzata sul filo dello spazio pubblico:

- dalla quota di m. 0,00 alla quota di m. 2,50: sporgenza m. 0,10;
- dalla quota di m. 2,51 alla quota di m. 3,50: sporgenza m. 0,20;
- oltre la quota di m. 3,50: sporgenza m. 1,80;

Le suddette sporgenze sono dimezzate qualora antistante il manufatto edilizio non vi sia la presenza di marciapiede, con esclusione degli spazi pubblici esclusivamente pedonali.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede e/o percorso pedonale sottostante.

L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m. 1,10, con l'obbligo di realizzarle con elementi compositivi distanti tra loro non più di cm. 10.

I pluviali devono essere incassati nel muro fino ad un'altezza di m. 2,50 rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede, qualora gli stessi siano posti sulle vie e spazi pubblici o spazi privati ad uso pubblico.

### **Art. 89 MARCIAPIEDI PORTICI E GALLERIE**

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi posti in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, attenendosi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto. Pertanto, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colorazioni per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine. Pertanto le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti di luce artificiali.

### **Art. 90 DISCIPLINA DEL COLORE**

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate e i necessari interventi manutentivi devono essere eseguiti con tecniche appropriate.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Ai fini del mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed stilistiche dei fabbricati posti nel centro storico, detti fabbricati devono attenersi agli indirizzi indicati dal vigente "Piano delle Facciate e del Colore del Centro Storico" che costituisce allegato al presente regolamento. Pertanto i fabbricati inseriti nel vigente "Piano delle Facciate e del Colore del Centro Storico" devono attenersi a quanto indicato nel suddetto piano.

In alternativa a quanto puntualmente indicato dal vigente "Piano delle Facciate e del Colore del Centro Storico", i fabbricati possono utilizzare diverse soluzioni sia architettoniche che l'impiego di diversi materiali e colorazioni, purché rientranti nella gamma proposta dallo stesso Piano del Colore e previo assenso della Commissione per il Paesaggio, fermo restando che tutti gli elementi architettonici che distinguono le facciate non possono essere soggetti di modifica e/o alterazione.

In ossequio agli obiettivi posti dal "Piano delle Facciate e del Colore del Centro Storico" solamente gli interventi pienamente conformi al summenzionato Piano del Colore sono ammessi all'ottenimento dei benefici economici previsti dallo stesso piano.

Possono altresì beneficiare nella misura massima del 50% del contributo previsto dal Piano del Colore tutti quei interventi che pur non essendo pienamente conformi a quanto previsto dal Piano del Colore, risultino espressamente adeguati e ammissibili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o dalla competente Commissione per il Paesaggio.

## **Art. 91 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE**

Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le alberature d'alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate come depositi di materiale di qualsiasi tipo. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Ogni titolo abilitativo ad edificare deve essere corredato da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti (specie, varietà, altezza, circonferenza del tronco all'altezza di m 1,00 da terra), nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione e arredo fisso.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è severamente vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione, che sarà emanata previa acquisizione di pareri qualificati da parte di enti o professionisti esperti in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni, previo parere della competente Commissione per il Paesaggio.

Al fine di tutelare il patrimonio verde negli spazi privati e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme dello strumento urbanistico é fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di area scoperta secondo le essenze individuate preferenzialmente nell'allegato "A"
- di conservare le piante alte, ovvero la loro sostituzione con piante mature ad alto fusto secondo le essenze individuate preferenzialmente nell'allegato "A"

Si definisce aree o area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

### Abbattimenti

E' fatto divieto di abbattere alberi, siano essi vivi, deperenti o morti, su tutto il territorio comunale, senza la preventiva autorizzazione dei competenti uffici comunali.

Tale autorizzazione è subordinata alla presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta o altro avente titolo idoneo, di domanda in carta semplice indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da appropriata documentazione fotografica o da quanto altro necessario a definirne l'ubicazione e lo stato di necessità.

Sono altresì soggetti a comunicazione gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie o per ottemperanza a dispositivi di legge e quelli dettati da evidenti ragioni di incolumità pubblica.

Qualora le cause di pubblica incolumità non siano state accertate d'ufficio dagli Enti preposti, la comunicazione dovrà essere corredata da una dichiarazione di pericolosità, asseverata da un tecnico esperto del settore, che ne assume la responsabilità.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico-culturale.

Comunque per ogni abbattimento di albero vivo o deperente è obbligatorio la sua sostituzione con la messa a dimora di n°1 specie così come previsto dal successivo punto entro l'area dell'abbattimento o in altra area anche eventualmente definita dal Comune.

La sostituzione degli alberi abbattuti, non facenti parte di interventi più complessi di nuova realizzazione o ristrutturazione, deve avvenire con piante appartenenti preferenzialmente alle specie riportate nell'allegato "A", utilizzando materiale vivaistico di prima qualità certificata o munita di passaporto, se richiesto per la specie.

Se la sostituzione non è possibile, il richiedente dovrà versare anticipatamente al Comune una somma pari al valore ornamentale della pianta da abbattere, calcolato secondo la metodologia di cui all'allegato "B", aumentata del costo di messa a dimora.

Nel caso il privato richieda ed ottenga l'abbattimento di un albero di proprietà pubblica, per motivi diversi dai danni provocati e chiaramente accertati o di pubblica incolumità, tale somma dovrà essere comunque versata.

## **Art. 92 MANUFATTI PROVVISORI**

Si definiscono manufatti provvisori tutte quelle strutture temporanee necessarie per far fronte a esigenze stagionali o transitorie, per periodi non superiori a sei mesi. Detti manufatti devono avere

le dimensioni minime necessarie ed essere realizzati in materiali leggeri e agevolmente asportabili e la loro posa in opera sono assoggettate a preventiva autorizzazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché dall'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'ottenimento della necessaria autorizzazione è condizionato alla presentazione, al momento del rilascio della suddetta autorizzazione, di un atto unilaterale d'obbligo corredato da una fideiussione/garanzia economica, a favore del Comune, di impegno a rimuovere il manufatto provvisorio entro il tempo massimo stabilito dal precedente comma.

Se entro trenta giorni dalla scadenza dell'autorizzazione il manufatto non sia stato rimosso, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno del soggetto autorizzato inadempiente, mediante l'incameramento della fideiussione di garanzia, qualora decorso inutilmente 30 giorni, dalla data di notifica della diffida ad adempiere, il titolare dell'intervento edilizio non abbia provveduto all'adempimento delle obbligazioni assunte.

La fideiussione dovrà avere un importo non inferiore al costo corrispondente la demolizione del manufatto provvisorio e rimessa in pristino delle eventuali superfici manomesse, il cui valore sarà determinato dal Comune.

### **Art. 93 SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI E IMPERMEABILITÀ**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre, nocivo o che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di nuova costruzione e delle relative aree pertinenziali.

La salubrità del sito deve essere accertata e dimostrata in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso. La necessita di procedere con gli interventi di bonifica dovrà essere dimostrata attraverso un'apposita relazione idrogeologica, che dovrà contenere anche il dettaglio del progetto di bonifica stesso. Tale documentazione dovrà inoltre essere trasmessa all'A.R.P.A. per il parere di competenza.

E' comunque fatto obbligo adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

## SEZIONE 4 - superamento barriere architettoniche

### **Art. 94** ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorirne la massima fruibilità da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedito capacità motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.

A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi edilizi, nonché nei cambi di destinazione d'uso, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i portatori di handicap.

In particolare, a partire dalle modalità e caratteristiche indicate dalle norme vigenti al momento della realizzazione dell'opera e in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, devono essere garantiti i requisiti di adattabilità, visitabilità, accessibilità.

### **Art. 95** PARCHEGGI

Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, senza alcuna deroga, dovrà essere realizzato un posto auto privato per ogni condomino disabile che sarà residente nel condominio alla data di consegna dell'edificio. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni cinquanta posti auto privati (o frazione di cinquanta) da destinare a favore di eventuali disabili che possono accedere all'edificio.

Nelle aree produttive, commerciali e di servizi di nuova costruzione deve essere previsto un posto auto per ogni disabile operante in quel contesto. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni trenta (o frazione di trenta) posti auto destinati al pubblico da riservare a favore dei disabili che usufruiranno di quelle strutture. Tutti i posti auto riservati ai disabili devono essere posti in prossimità degli accessi agli edifici e servizi (ascensori, telefoni, servizi igienici, ecc.).

Nella realizzazione di parcheggi è da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno 150 cm in soluzione di continuità con scivoli e rampe, completi di segnaletica orizzontale e verticale ben visibile anche nelle ore notturne.

I parcheggi riservati ai disabili paralleli alla sede stradale devono avere una lunghezza non inferiore a m 6 per favorire il passaggio della carrozzina fra le due auto.

## TITOLO V – GLI EDIFICI

### SEZIONE 1 - Requisiti spaziali e dimensionali

#### **Art. 96 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA IMMOBILIARI**

##### **A. Altezze minime dei locali:**

**A.1.** L'altezza minima dei locali non deve essere minore di m. 2,70.

**A.2.** L'altezza media dei locali è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio; tale altezza può essere ridotta sino ad un minimo di m. 2,40 negli antibagni, bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza media negli altri spazi di servizio quali, corridoi, disimpegno, luoghi di solo passaggio in genere, ripostigli, cabine armadio e nelle cantine, può essere ridotta sino ad un minimo m. 2,10, con una altezza minima, in caso di soffitto non orizzontale, non inferiore a m. 1,80.

**A.3.** La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito negli spazi di abitazione non deve essere inferiore a m. 2,10 in caso di soffitto non orizzontale, fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di altezza minima. Negli spazi accessori e di servizio (sala da gioco, tavernette, spazio cottura aggiuntivo a quello principale, stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.) ad esclusione dei ripostigli, l'altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non deve essere inferiore a m. 1,80 e l'altezza media interna non inferiore a m. 2,40.

**A.4.** Gli abbassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di cablaggio e di climatizzazione non si computano nel calcolo dell'altezza minima di un locale, sempre che le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando che risulta necessario garantire le altezze minime e medie ponderali previste in relazione alla destinazione d'uso del locale stesso.

Tutti gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

##### **B. Superficie degli alloggi:**

**B.1.** La superficie utile (S.U.) dell'alloggio, come definita dallo strumento urbanistico vigente, non deve risultare inferiore a mq. 28 complessivi ed è compatibile con l'ipotesi di pianta libera.

La tipologia degli spazi in relazione al numero di utenti e mq. minimi rispettivamente per abitazioni a pianta fissa e libera deve rispettare i parametri della tabella n°4 del R.L.I. inserita nel capitolo 4 punto A del "Manuale Tecnico" che si riporta successivamente.

**TABELLA nr. 4**

Superfici minime in relazione al numero di utenti (art.li 3.4.5 e 3.4.6)

n. persone	tipologia	dimensioni minime	dotazioni obbligatorie
1	Pianta fissa	28 mq.	///
1	Pianta libera	28 mq.	///
2	Pianta fissa	35 mq.	///
2	Pianta libera	35 mq.	///
3	Pianta fissa	50 mq.	Cucina o spazio cottura
4	Pianta fissa	65 mq.	Cucina o spazio cottura
5	Pianta fissa	85 mq.	Cucina o spazio cottura, II servizio
6	Pianta fissa	105 mq.	Cucina o spazio cottura, II servizio
7	Pianta fissa	125 mq.	Cucina o spazio cottura , II servizio
8	Pianta fissa	150 mq.	Cucina o spazio cottura, II servizio

**C. Superficie minima utile degli ambienti:**

**C.1.** La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio a pianta libera e a pianta fissa non deve essere inferiore ai seguenti valori desunti dalla tabella n°5 del R.L.I. inserita nel capitolo 4 punto A del “Manuale Tecnico”, che si riporta successivamente.

**TABELLA nr. 5**

Requisiti minimi di superficie, volume e altezza degli spazi di abitazione

Tipologia dello spazio	superficie minima in mq	volume minimo in m3	Altezza media minima in m
Cucina	8	21,60	2,70
Spazio cottura	3	8,10	2,70
Camera singola	9	24,30	2,70
Camera doppia	14	37,80	2,70
Stanza da bagno	4	9,60	2,40
Soggiorno - pranzo - cottura (i)	15	40,50	2,70
Servizio igienico	2	4,80	2,40
Studio sala lettura	9	24,30	2,70
Locale soggiorno	14	37,80	2,70
Locale pluriuso (ii)	22	59,40	2,70
Locale pluriuso (iii)	29	78,30	2,70

(i) soluzione possibile solo per unità abitativa a pianta fissa per una persona

(ii) unità abitativa a pianta libera per una persona

(iii) unità abitativa a pianta libera per due persone

Inoltre:

- servizio igienico con lato minimo di m. 1,70 per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70, mq. 4,00 se disposti in unico vano. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.
- per il secondo servizio igienico e richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,00.

**C.2.** Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di una stanza da bagno.

**C.3.** Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq. 2,00, fatte salve le norme previste per i disabili.

#### **D. Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici:**

**D.1.** Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti sino ad una altezza di m. 2,00 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente. Nel caso dei soli spazi di cottura, il rivestimento può essere limitato alle sole pareti interessate dalla preparazione cottura dei cibi;
- b) soffitto e pareti, nelle parti non rivestite da materiale impermeabile liscio e lavabile, devono essere trattate con materiale traspirante;
- c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori;
- d) posti in prossimità delle superfici finestrate;
- e) gli ambienti destinati a stanze da bagno e a servizi igienici devono essere separati con pareti fisse a tutta altezza da ogni altro locale. Inoltre devono avere accesso da corridoi o disimpegno e non comunicare direttamente con spazi di abitazione e accessori (camere da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala di lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera, sala da gioco, tavernette, spazio cottura aggiuntivo, ecc.), eccezion fatta per seconde stanze da bagno o secondi servizi igienici per i quali è ammesso il diretto accesso dalla camera da letto.

#### **E. Soppalchi:**

**E.1.** La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10. L'altezza netta media della parte soprastante deve essere non inferiore a m. 2,10 e il punto più basso non deve avere altezza minore di m. 1,80, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

**E.2.** La superficie dei soppalchi, comprensiva della scala di accesso, non deve essere superiore a 1/3 della superficie netta del locale soppalcato.

**E.3.** Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante, sia almeno di m. 2,40, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie netta del locale soppalcato.

**E.4.** Per le abitazioni a pianta libera, il computo della superficie soppalcabile deve essere al netto della superficie della stanza da bagno e della scala di collegamento.

**E.5.** Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- a) devono essere completamente aperti sul locale soppalcato;
- b) la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

**E.6.** Sia la zona soprastante che quella sottostante il soppalco dovranno disporre di aeroilluminazione naturale regolamentare.

**E.7.** Il collegamento fra la superficie sottostante e quella soprastante deve avvenire con scale che possiedano tutti i requisiti minimi previsti per le scale secondarie.

**E.8.** Lo spazio soprastante l'area soppalcata non può avere destinazione d'uso diversa da quella dello spazio principale e può essere computato per il raggiungimento della superficie minima dello spazio principale medesimo.

**E.9.** Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui alla presente sezione ad eccezione dell'altezza.

**E.10.** In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

## **Art. 97 CORTILI, PATII, CAVEDI**

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili e patii a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai successivi punti.

Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinati anche se di servizio o accessorio. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate apertisi su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per la aeroilluminazione naturale diretta di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

### **A. Corti o cortili:**

**A.1.** Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

**A.2.** Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

**A.3.** La loro superficie netta minima non deve essere inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che li delimitano, misurati dal pavimento alle cornici di coronamento degli stessi o alla gronda.

**A.4.** I cortili devono avere almeno un accesso verso uno spazio pubblico. Ove tali accessi debbano superare dislivelli, è necessario realizzare aree di passaggio carrabile con materiale antisdrucchiolevole e pendenza e raggi di curvatura tali da permettere una agevole percorribilità, nonché una piattaforma piana di lunghezza minima di m 4.00 all'ingresso, salvo il caso in cui si è già previsto l'arretramento del passo carraio ai sensi del Codice della Strada. L'accesso verso lo spazio pubblico deve essere anche pedonale il cui percorso, negli interventi di nuova realizzazione o sulle strutture esistenti, deve essere distinto e fisicamente separato rispetto da quello carrabile.

Resta fatta salva l'applicazione della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

**A.5.** Il suolo dei cortili deve essere realizzato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche. Allo scopo di evitare infiltrazioni nelle pareti perimetrali degli edifici, lungo tali pareti

deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a cm 50 fatte salve diverse disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

**A.6.** In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

**A.7.** In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

**A.8.** Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti nonché la creazione di superfici filtranti o drenanti ove possibile. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

### **B. Patii:**

**B.1.** I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

**B.2.** Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

**B.3.** La superficie netta minima non deve essere inferiore ad 1/5 della superficie delle pareti che lo delimitano, misurati dal pavimento alle cornici di coronamento degli stessi o alla gronda.

**B.4.** Il suolo deve essere realizzato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche. Allo scopo di evitare infiltrazioni nelle pareti perimetrali degli edifici, lungo tali pareti deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a cm 50 fatte salve diverse disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

**B.5.** Nei patii esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde nonché la creazione di superfici filtranti o drenanti ove possibile. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

### **C. Cavedi:**

**C.1.** I cavedi sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine di edifici.

**C.2.** I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, nel caso siano a servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti a quota pavimento con aperture o accessi sempre liberi aventi sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque dimensioni non inferiori a m 1.00 di larghezza e m 2.40 di altezza.

La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

**C.3.** In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

- a) altezza fino a m. 8,00: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6,00;
- b) altezza fino a m. 12,00: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9,00;
- c) altezza fino a m. 18,00: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12,00;

d) altezza oltre a m. 18,00: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16,00.

**C.4.** Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

**C.5.** L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.

**C.6.** I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione.

#### **D. Cavedi tecnici o passi d'uomo:**

**D.1.** I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

**D.2.** Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

**D.3.** Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

**D.4.** I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

### **Art. 98 SCALE**

Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Le scale sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, purché consentano l'evacuazione di persone, e comunque realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 3.3.32 del Regolamento Locale di Igiene e s.m.i..

Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

### **Art. 99 LOCALI SOTTOTETTO**

Sono vani sottotetto non aventi requisiti di agibilità quelli che rientrano nella casistica individuate dal Piano delle Regole ai fini del non conteggio per il calcolo della s.l.p..

Sono vani sottotetto aventi requisiti di agibilità tutti quei vani che possiedono caratteristiche diverse da quelli di cui al precedente comma.

#### **Art. 100 LOCALI INTERRATI, SEMINTERRATI E PARZIALMENTE INTERRATI**

L'uso e le caratteristiche dei locali e degli spazi posti ai piani interrati, seminterrati e parzialmente interrati devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene e s.m.i., in particolare di quanto disposto agli articoli 3.3.29 e 3.3.30.

#### **Art. 101 PARCHEGGI PRIVATI: AUTORIMESSE E POSTI AUTO**

Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Gli spazi a parcheggio privato, pertinenziali e non, sono opere di urbanizzazione primaria e il provvedimento che li abilita alla loro realizzazione, gode del regime della gratuita senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della LR 12/2005 e s.m.i..

I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e della LR 12/05 e s.m.i. devono essere legati da un atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire oppure contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A..

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.

E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Nella realizzazione dei parcheggi privati non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate ai sensi e con le modalità definite dall'ente gestore del sistema fognario comunale e dalle leggi vigenti in materia

#### **Art. 102 SPAZI E DEPOSITI PER BICICLETTE**

Nel caso di interventi edilizi superiori a 4 unità abitative di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale o totale) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi per biciclette (locali comuni, stalli coperti o rastrelliere fisse) negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo secondo le formule sotto riportate ed arrotondati per eccesso:

n. =  $V_v / 200$  per gli interventi di tipo residenziale;

n. =  $V_v / 250$  per gli interventi di tipo commerciale;

n. =  $V_v / 125$  per gli interventi di tipo direzionale/terziario.

Ove:

$V_v = \text{Volume virtuale (Slp [superficie lorda di pavimento] x 3)}$

In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.

## **Art. 103 DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI**

### **A. Obbligo di conferimento:**

**A.1.** I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni di cui al punto G) del capitolo IV del "Manuale Tecnico" del Regolamento Locale di Igiene e s.m.i..

**A.2.** In ogni fabbricato del territorio comunale devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

### **B. Disposizioni sui locali depositi:**

**B.1.** Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

**B.2.** I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente a raccogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Inoltre nelle nuove costruzioni e/o in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione integrale che abbiano un numero superiore di sei (6) unità abitative devono disporre di un ulteriore e specifico spazio esterno per il solo conferimento dei rifiuti solidi urbani avente la sola funzione di punto di prelievo da parte dell'ente comunale incaricato, salvo quanto previsto dal punto D successivo.

**B.3.** La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere ubicato preferibilmente all'esterno del fabbricato ad una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10, munito di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potrà essere ammesso nel corpo del fabbricato, ai piani terra o interrato, se dotato di apposita canna di esalazione sfociente oltre il tetto.

All'interno dei depositi devono essere previsti separati contenitori per la raccolta ed il recupero di materiali riciclabili (carta, vetro, metallo, plastica, ecc.).

Inoltre, detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

### **C. Caratteristiche del locale deposito:**

Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui al Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.:

- a) superficie adeguata;
- b) altezza minima interna di m. 2,10;
- c) porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90 x 2,00 m.;
- d) pavimento e pareti costituite da materiale liscio, facilmente lavabile, impermeabile e con raccordi arrotondati;

- e) il pavimento deve essere dotato di piletta sifonata per il regolamentare scarico delle acque di lavaggio;
- f) presenza di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio;
- g) deve essere provvisto di idonee misure di prevenzione e di difesa contro topi e insetti;
- h) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario.

#### **D. Caratteristiche dello spazio esterno di conferimento (punto di prelievo):**

Lo spazio esterno di conferimento è dedicato esclusivamente al prelievo dei rifiuti da parte dell'ente incaricato a tale servizio, detto spazio deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui al Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.:

- a) superficie adeguata per ospitare i rifiuti provenienti dal locale deposito, chiusi negli appositi sacchetti e contenitori;
- b) direttamente accessibile dallo spazio pubblico per la raccolta da parte dell'ente incaricato alla raccolta;
- c) essere integrati con la recinzione dal punto di vista architettonico, in particolare nella progettazione si deve prevedere l'opportuno mascheramento dei rifiuti;
- d) avere platea impermeabile servita di lancia per il lavaggio e dotata di sistema di raccolta e regolamentare smaltimento delle acque;
- e) essere posizionato il più possibile lontano dai locali abitati;

Questo spazio deve essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Qualora lo spazio di conferimento così individuato soddisfi pienamente anche le caratteristiche richieste dal punto C per il locale di deposito, sarà possibile realizzare un unico locale di deposito e di conferimento in deroga a quanto previsto dal precedente punto B.2..

#### **Art. 104 AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE**

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità al D.P.R. 412/93, al Decreto 27.03.2006 "pubblicazione del 21° gruppo di Norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza", ed alla normativa UNI CIG, per garantire il ricambio dell'aria. In particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/ora con un minimo di 100 cmq. e 200 cmq. rispettivamente per le abitazioni monolocale/monopersona e per tutti gli altri casi.

Nelle camere da letto e nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

## SEZIONE 2 - Requisiti prestazionali delle costruzioni

### **Art. 105 RISPARMIO ENERGETICO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, al fine di perseguire il massimo risparmio energetico ed il benessere fisico di chi vi abita, il progetto dovrà essere integrato da una relazione energetica che indichi le soluzioni tecnologiche previste per rispettare gli obiettivi testé indicati ed i provvedimenti adottati, al fine di ridurre il dispendio energetico nelle fasi di realizzazione e gestione/conduzione dell'edificio.

Tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D. Lgs. 192/2005, del D. Lgs. 115/2008, del D.P.R. 59/2009, del Decreto del 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", del Decreto 11/03/2008, della L.R. 26/2003, della L.R. 10/2009 e s.m.i. nonché della D.G.R. n. 8/5018 del 2007, della D.G.R. 8/8745 del 2008, in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio. L'ottenimento della certificazione ai sensi delle sopra richiamate norme è presupposto per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

Gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione Energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

### **Art. 106 QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI**

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.

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.

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 e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

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. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio o/e ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

La costruzione dovrà 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:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- c) emissione di radiazioni pericolose;

- d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

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.

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, 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 areato, 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 (A.R.P.A.).

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. 107 VENTILAZIONE NATURALE**

L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando vengono assicurate aerazione primaria per ogni unità abitativa e aerazione sussidiaria per i singoli spazi.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad **1/8** della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori così come definiti dall'art. 3.4.3 del vigente R.L.I..

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione è obbligatorio prevedere il doppio riscontro d'aria come definito nel vigente R.L.I..

Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato solo per abitazioni con capacità ricettiva non superiore a due persone a condizione che siano adottate soluzioni alternative quali ad esempio, una delle seguenti:

- predisposizione di canna di aerazione naturale, anche non permanente, di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq. e lunghezza non inferiore a 5 m. indipendente per ciascuna unità abitativa), sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata preferibilmente in posizione opposta alla parete finestrata. Per l'adozione di tale soluzione, in

presenza di apparecchi a fiamma libera, l'apertura di aerazione dovrà essere incrementata di un valore almeno pari alla sezione della canna di aerazione;

- predisposizione di apertura finestrata apribile di adeguate dimensioni (superficie non inferiore a 0,5 mq) sopra la porta di ingresso purché prospiciente su spazio esterno aperto ed in posizione preferibilmente opposta alla apertura di aerazione sussidiaria.

L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, solo nei seguenti casi:

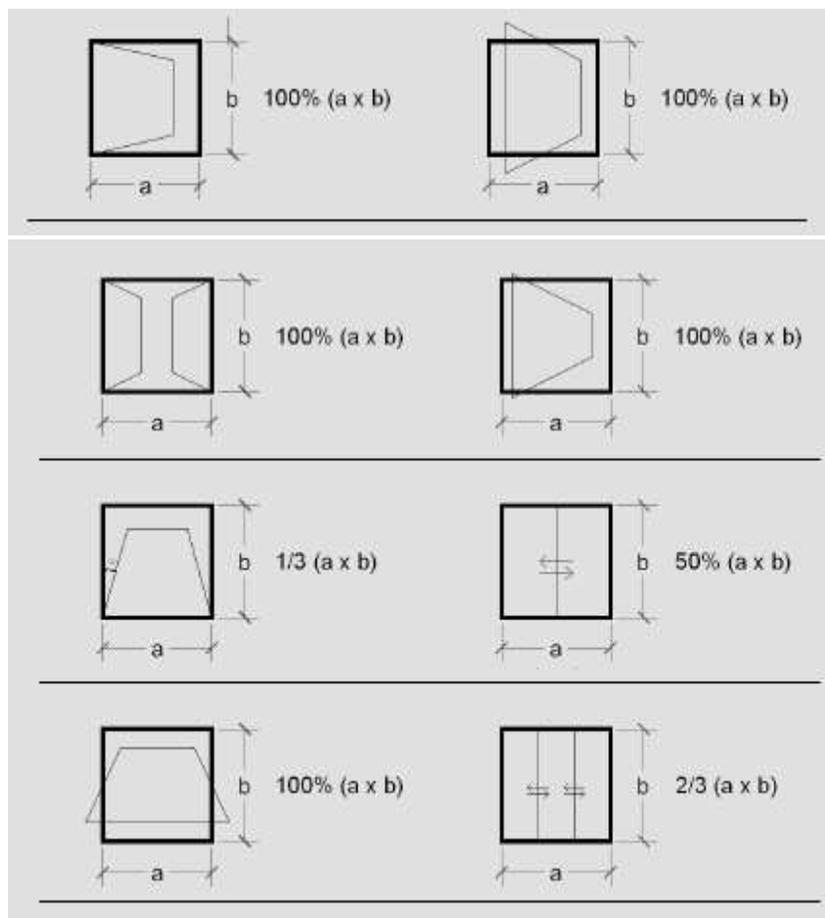
- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es. ripostigli, cantine, sottotetti);
- b) spazi destinati a disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'impiego di corti, cortili e patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai precedenti articoli.

Per la verifica e il calcolo dell'aerazione sussidiaria vengono convenzionalmente considerate le parti apribili dei serramenti al lordo dei telai. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperte al pubblico.

Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente - ad esempio vasistas, con ante scorrevoli - e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'aerazione del locale (ad esempio nel caso di finestra tipo vasistas, la cui apertura massima forma un angolo di 30° tra l'anta aperta e la retta verticale, la superficie utile aerante sarà considerata 1/3).

Di seguito si riportano alcune tipologie - esemplificative ma non esaustive - di apertura del serramento e i relativi apporti della superficie utile aerante.



Gli spazi di servizio dell'unità abitativa devono possedere i requisiti di aerazione sussidiaria di seguito riportati.

### **STANZE DA BAGNO E SERVIZI IGIENICI**

Ogni abitazione deve disporre di almeno una stanza da bagno dotata di aerazione sussidiaria naturale fornita da apertura finestrata apribile all'esterno, di superficie non inferiore a mq. 0,50 e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Le stanze da bagno aggiuntive e i servizi igienici, privi della regolamentare aerazione naturale sussidiaria, devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ulteriore ricambio dopo ogni utilizzazione dell'ambiente.

Qualora questi spazi di servizio siano ubicati ai piani interrati e di conseguenza siano dotati di aerazione sussidiaria naturale indiretta (es. in bocca di lupo) andrà comunque prevista aerazione artificiale integrativa con le caratteristiche sopra riportate.

### **CORRIDOI, DISIMPEGNI**

Nei corridoi e nei disimpegni di lunghezza superiore a m. 10, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), o di superficie non inferiore a mq. 20, non comunicanti su spazi di abitazione primaria, deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata

apribile non inferiore ad 1/12 della superficie in pianta, ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 0,5 volumi/ora.

### **LAVANDERIE E/O STIRERIE**

Gli spazi di servizio destinati a lavanderia e/o stireria, devono essere dotati di aerazione sussidiaria naturale ottenuta mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq. e comunque non inferiore a 1/8 della superficie in pianta ovvero di adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 15 volumi/h.

Qualora questi spazi di servizio siano ubicati ai piani interrati e di conseguenza siano dotati di aerazione sussidiaria naturale indiretta (es. in bocca di lupo) andrà comunque prevista aerazione artificiale integrativa con le caratteristiche sopra riportate.

### **CANTINE**

L'insieme degli spazi destinati a cantina, comunicanti tra loro, deve essere dotato di un adeguato ricambio d'aria naturale mediante la realizzazione di aperture verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/30 della superficie complessiva in pianta.

Ciascun singolo spazio deve essere comunque dotato di superficie di aerazione naturale non inferiore ad 1/100 della superficie in pianta realizzabile anche sulla porta di ingresso.

Fermo restando il divieto di comunicazione diretta con box o con centrali termiche, nella superficie di aerazione per l'aerazione di tali spazi di servizio possono essere computate aperture di comunicazione con altri ambienti dotati di regolamentare aerazione naturale.

### **ALTRI SPAZI DI SERVIZIO**

Negli altri spazi di servizio, quali spogliatoi, guardaroba e ripostigli, di superficie maggiore di 5 mq., deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq. e comunque non inferiore a 1/12 della superficie in pianta ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 3 volumi/ora.

## **Art. 108 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Gli impianti di estrazione meccanica devono essere adeguatamente bilanciati con immissione d'aria esterna che può avvenire secondo le seguenti modalità:

- immissione forzata di aria (impianti di aerazione forzata propriamente detti);
- presa di aria diretta da aperture permanenti verso l'esterno poste nel medesimo spazio in cui e' installato l'impianto di estrazione;
- ripresa di aria indiretta da spazi confinati adiacenti attraverso aperture permanenti di adeguata sezione realizzate anche sulle porte di comunicazione.

Gli spazi adiacenti devono comunque essere dotati di aperture permanenti verso l'esterno o avere un volume complessivo maggiore del volume estratto su base oraria.

Qualora negli spazi in cui sono installati impianti di estrazione o negli spazi immediatamente adiacenti siano presenti impianti o apparecchi a fiamma libera, il bilanciamento deve essere tale da

garantire che la depressione massima nel luogo di installazione dell'apparecchio a fiamma libera non sia superiore a 4 Pa.

In caso di bilanciamento mediante sistemi di ripresa diretta od indiretta, tale requisito si ritiene garantito qualora le sezioni delle aperture di presa e di comunicazione siano tali che la velocità media dell'aria nelle stesse non sia superiore a 1 m/sec (indicativamente 140 cmq. ogni 50 mc/h di estrazione).

Il funzionamento degli impianti di aerazione sussidiaria artificiale deve garantire il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dalla normativa vigente (capitolo 3).

L'aria estratta deve essere allontanata con apposita canna avente le caratteristiche di cui alle specifiche successive.

## **Art. 109 DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DELLE CANNE DI AERAZIONE, ESALAZIONE E DELLE CANNE FUMARIE**

### **Canne di aerazione**

Le canne di aerazione possono essere del tipo singolo o plurime a seconda che siano collegate rispettivamente a una o più prese di aerazione sempre della stessa tipologia.

Le canne di aerazione possono funzionare a tiraggio naturale od a tiraggio forzato.

Si definiscono canne di aerazione plurime le canne costituite da un unico condotto in cui confluiscono più prese di aerazione dello stesso tipo: non sono ammesse nel caso di tiraggio naturale. Possono essere ammesse per l'estrazione forzata solo qualora funzionino a tiraggio forzato continuo realizzato con apposito impianto di estrazione installato dopo l'ultima presa.

Le canne di aerazione a tiraggio naturale sono ammesse esclusivamente per garantire il requisito del doppio riscontro d'aria.

Per garantire l'aerazione sussidiaria degli spazi di servizio possono essere utilizzate solo canne di aerazione a tiraggio forzato.

Le canne di aerazione devono sfociare oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo in posizione adeguata e comunque tale da non arrecare disturbo alle persone.

Le canne di aerazione devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

### **Canne di esalazione**

Si definiscono canne di esalazione le canne impiegate per l'allontanamento di esalazioni (odori e vapori) non provenienti da impianti o apparecchi di combustione.

Le canne di esalazione possono essere del tipo singolo o plurime a seconda che siano collegate rispettivamente a una o più punti di estrazione sempre della stessa tipologia.

Le canne di esalazione possono funzionare a tiraggio naturale od a tiraggio forzato.

Per canne plurime tipo "Shunt" si intendono le canne realizzate con modalità costruttive simili alle canne fumarie.

Le canne plurime non di tipo "Shunt", costituite da un unico condotto in cui confluiscono più punti di estrazione dello stesso tipo, sono ammesse solo qualora funzionino a tiraggio forzato continuo realizzato con apposito impianto di aspirazione installato dopo l'ultimo punto di estrazione.

Le canne di esalazione devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

Le canne di esalazione devono sfociare oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo in posizione adeguata e comunque tale da non arrecare disturbo alle persone.

### **Camini e canne fumarie**

I camini, le canne fumarie e i condotti di collegamento devono possedere i seguenti requisiti:

a) I camini devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione o da due apparecchi simili (ove per simili si intendono apparecchi dello stesso tipo, alimentati con lo stesso combustibile, con portata termica nominale uguale o che differisce di non oltre il 30% ed aventi le medesime condizioni di combustione e di evacuazione dei prodotti di combustione);

b) Le canne fumarie devono ricevere solo scarichi simili, provenienti:

- o solo da impianti per la climatizzazione;
- o solo da impianti o apparecchi per la produzione di acqua calda;
- o solo da apparecchi per la cottura cibi.

Gli impianti o apparecchi devono essere alimentati con lo stesso combustibile, devono essere dello stesso tipo;

c) I condotti di collegamento (canali da fumo) devono essere saldamente fissati (a tenuta) all'imbocco del camino o della canna fumaria senza sporgere al loro interno onde evitarne l'ostruzione, anche parziale.

Devono avere un andamento il più possibile verticale.

Devono essere collocati/e entro altri condotti adeguatamente sigillati e a perfetta tenuta soprattutto per i casi in cui passano o sono addossati/e a pareti interne degli spazi dell'abitazione; per i casi in cui sono addossati/e a muri perimetrali esterni devono essere opportunamente coibentati al fine di evitare fenomeni di condensa o di raffreddamento.

Le canne di aerazione, esalazione e fumarie devono essere progettate e realizzate nel rispetto del regolamento locale d'igiene e s.m.i. e delle norme UNI CIG n. 7129, approvate con Decreto 27.03.2006 e periodicamente aggiornate ed integrate in funzione delle innovazioni tecnologiche.

Inoltre, devono essere di materiale resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno qualora risulti necessario (canne fumarie).

Le canne di aerazione, esalazione e fumarie devono avere un andamento il più possibile rettilineo e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia in sommità adeguate bocchette di ispezione.

## **Art. 110 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI DI ABITAZIONE**

La luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, prima stanza da bagno, cucine, spazi cottura e sale da pranzo, ecc), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti abitabili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. Relativamente alla sola prima stanza da bagno il requisito può essere soddisfatto anche a mezzo di finestre velux.

## **Art. 111 REQUISITI MINIMI DI ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA**

L'illuminazione naturale diretta deve assicurare un fattore di luce diurna (FLD) **(i)** stimato non inferiore a 0,018 nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento, qualunque sia la posizione dell'ambiente, anche in presenza di ostacoli all'illuminazione (oggetti, pareti o strutture prospicienti, profondità del locale).

**(i)** Il Fattore di Luce Diurna -FLD- è la misura dell'illuminamento diurno in un punto di un piano determinato, espressa come rapporto tra l'illuminamento in quel punto stesso e l'illuminamento esterno che nello stesso istante si verifica su un piano orizzontale esterno esposto alla luce libera della volta celeste senza irraggiamento diretto del sole.

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m 0,60 misurata dal pavimento del locale.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno. Sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

In fase di progetto devono essere comunque esplicitate le soluzioni tecniche che consentono di ottenere tale requisito secondo quanto indicato nel Manuale Tecnico del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

In presenza di ostacoli o limitazioni all'illuminazione naturale diretta, la superficie illuminante utile deve essere opportunamente dimensionata in modo da garantire comunque il rispetto del requisito di cui all'art. 3.4.11. del vigente R.L.I. procedendo come di seguito specificato:

#### **a) Presenza di oggetti**

Quando al di sopra dell'apertura finestrata (con voltino usualmente a quota non maggiore di +2,50 m. dal pavimento) è presente un oggetto:

- dal punto più esterno dello stesso si traccia il segmento di retta perpendicolare alla parete;
- se il segmento ha lunghezza inferiore o uguale a m. 1,20 non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- se il segmento ha lunghezza superiore a m. 1,20, la eventuale porzione di apertura finestrata che si trova ad una distanza da tale segmento inferiore o uguale alla metà della lunghezza del segmento stesso deve essere considerata utile agli effetti dell'illuminazione solo per 1/3.

Si faccia riferimento allo schema grafico esplicativo riportato nell'articolo 112.

#### **b) Presenza di pareti o di strutture prospicienti**

Di regola la distanza tra le pareti finestrate prospicienti di edifici, anche esistenti, e anche quando una sola di esse è provvista di finestre, o tra pareti finestrate e strutture prospicienti che costituiscono ostacolo all'illuminazione, deve essere non inferiore alla maggiore delle altezze misurate dal piano marciapiede perimetrale al punto più alto degli edifici o della struttura prospicienti.

Per le situazioni in cui ciò non si verifichi si deve operare nel seguente modo:

- per ciascuna apertura finestrata si tracciano le rette passanti per il centro dell'apertura stessa e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospiciente e si prende in considerazione la retta che forma l'angolo maggiore con la sua proiezione sul piano orizzontale;
- se l'angolo è inferiore o uguale a 45° non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- se l'angolo è superiore a 45° l'apertura finestrata deve essere proporzionalmente aumentata fino a raggiungere il 20% (1/5) della superficie del pavimento per un angolo di 60°.

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in cui l'angolo determinato come sopra riportato sia maggiore di 60°.

L'incremento della superficie finestrata utile per angoli compresi tra 45° e 60° si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp \left( \frac{\alpha - 45}{200} \right)$$

dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore pari ad 1/8)

Sp = superficie del pavimento in mq

$\alpha$  = maggiore degli angoli formati dalle rette passanti per il centro della finestra e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti.

### c) Locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra

Di regola i locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore, comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

L'incremento della superficie illuminante utile per locali di profondità compresa tra 2,5 e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp (V - 2,5)/8$$

dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore di 1/8)

Sp = superficie del pavimento in mq

V = rapporto tra la profondità del locale e l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

La limitazione prevista alla lettera a) si applica anche nei casi di cui alle lettere b) e c).

Quando si verificano entrambe le condizioni riportate alle lettere b) e c), gli incrementi risultanti da ciascun calcolo devono essere sommati.

In relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce nei locali di abitazione, accessori e per la prima stanza da bagno, sono consentiti solo come sistemi sussidiari/aggiuntivi rispetto ai requisiti minimi di illuminazione naturale diretta ottenuta dalle aperture finestrate previste per la tipologia del locale. Inoltre l'utilizzo di tali sistemi, nei locali di servizio di cui alla lettera c) dell'art. 3.4.3. del vigente R.L.I. e negli ambienti per i quali lo stesso R.L.I. ammette l'illuminazione solo artificiale, sono consentiti a integrazione dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta.

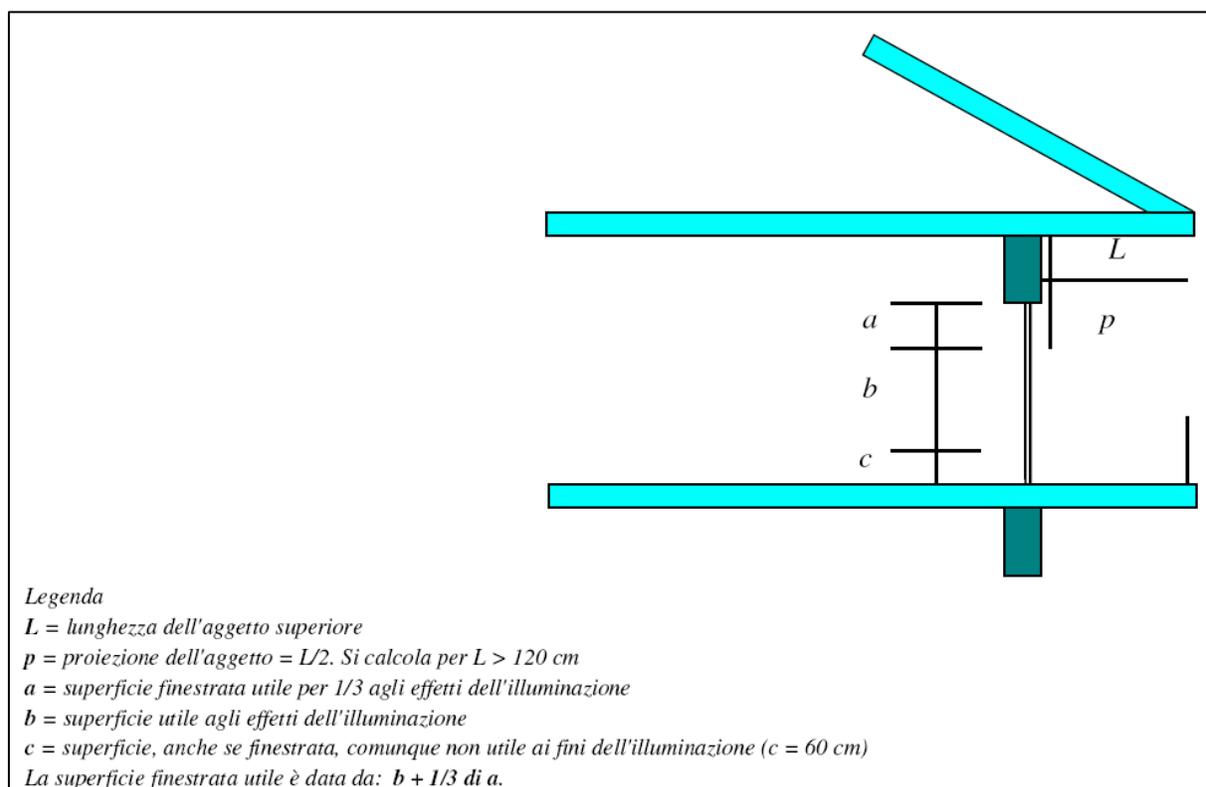
## **Art. 112 SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE**

Gli aspetti che incidono sul livello e sulla distribuzione della luce sono:

- a) le caratteristiche dell'apertura (geometria, dimensione, tipo di serramento, colore e coefficiente di trasmissione del vetro);
- b) la posizione dell'apertura (rispetto alla superficie verticale e orizzontale);
- c) il numero di aperture e la loro posizione reciproca;
- d) i sistemi di controllo solare (mobili, fissi).

La superficie illuminante è strettamente legata alla vista della volta celeste, pertanto per superficie illuminante utile si considera la superficie totale della finestra, detratta l'eventuale quota inferiore fino a 60 cm e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, superiore a 120 cm, calcolata per un'altezza pari ad  $1/2$  della sporgenza proiettata sulla parete ( $p = L/2$ , ove  $p$  = proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$  = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

La porzione di finestra che si viene a trovare in tale proiezione viene calcolata pari ad  $1/3$  della sua superficie.



Questa verifica non è richiesta nelle esposizioni a sud.

### **Art. 113 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE**

Può essere consentito l'uso dell'illuminazione artificiale, purché vengano assicurati almeno i medesimi livelli prestazionali richiesti per l'illuminazione naturale.

In relazione alle destinazioni d'uso degli spazi dovranno essere attentamente valutate le caratteristiche quantitative e qualitative dell'illuminazione artificiale (posizione dei corpi illuminanti, colore ed intensità della luce, ecc.), nonché le caratteristiche di adattabilità, facilità di regolazione dell'intensità luminosa e del numero di unità in funzione.

Possono usufruire di sola illuminazione artificiale solamente i seguenti ambienti:

- a) i servizi igienici ad esclusione della prima stanza da bagno nelle abitazioni;
- b) i locali con presenza solo saltuaria di persone;

- c) i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative, pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi, che richiedono particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio della stessa;
- d) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale (corridoi, scale secondarie, ecc.) nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;
- e) l'ufficio di superficie massima di mq 20 realizzato all'interno di ambienti lavorativi.

In tali ambienti devono essere garantiti i requisiti di illuminazione artificiale contenuti nella norma tecnica vigente (UNI 10380/A1).

E' obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Al fine di consentire l'agevole individuazione delle abitazioni e l'utilizzo degli spazi esterni in condizioni di sicurezza, gli accessi, le rampe e gli spazi di circolazione di pertinenza devono essere ben visibili ed individuabili sia di giorno che di notte mediante adeguato impianto di illuminazione, anche temporizzato o a comando esterno.

Resta in ogni caso fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui alle disposizioni regionali vigenti in materia di inquinamento luminoso (Legge Regionale 17/2000 e s.m.i.)

#### **Art. 114 PROTEZIONE DAL SOLE**

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

#### **Art. 115 CRITERI DI DIFESA DAL RUMORE**

Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale o totale), devono essere rispettati i requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 e s.m.i., per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative.

#### **Art. 116 RISANAMENTO ACUSTICO**

Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

All'atto del rilascio degli idonei titoli abilitativi ad edificare relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali

nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.

In particolare la valutazione previsionale di clima acustico, necessaria nel caso di realizzazione di edifici che costituiscono ricettori sensibili (ospedali, scuole, chiese ecc.) in ambiti con sorgenti rumorose significative, e le verifiche dell'impatto acustico, richieste quando si realizza una struttura che costituirà una sorgente impattante su ricettori sensibili, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalla L.R. 13/2001 e D.G.R. applicativa 08.03.2002 n. 7/8313.

#### **Art. 117 CRITERI DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione, sia pubblici che privati, devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti prescritti dalla L.R. 27.2.2000 n. 17 e s.m.i..

## TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 118 COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE**

I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.

Per quanto riguarda la Normativa igienico-sanitaria si rinvia al vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Per quanto riguarda la normativa in materia di impianti tecnologici si rinvia al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 ed alla L. 46/90;

Per quanto riguarda la Normativa in materia di contenimento del consumo energetico si rinvia alla L. 10/91 e al Regolamento n. 412/93, al DPR 380/01 e s.m.i., al D. Lgs. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, al D. Lgs. 115/2008, al D.P.R. 59/2009, al Decreto del 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", al Decreto 11/03/2008, alla L.R. 26/2003, alla L.R. 10/2009 e s.m.i. nonché alla D.G.R. n. 8/5018 del 2007, alla D.G.R. 8/8745 del 2008.

Per quanto riguarda la Normativa in materia di ascensori e impianti di elevazione si rinvia al DPR 162/99 e s.m.i..

Per quanto riguarda la Normativa in materia di barriere architettoniche si rinvia alla L. 13/89 ed al DM 236/89, alla L.R. 6/89.

Per quanto riguarda la normativa in materia di vincoli culturali ed ambientali si rinvia al D. Lgs. 42/04, al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e alla L.R. 12/05, nonché alle norme specifiche dello strumento urbanistico vigente.

Per quanto riguarda la normativa in materia di mobilità si rinvia al Codice della Strada D. Lgs. 285/92, alla Legge delega 190/91 e al Regolamento di esecuzione DPR 495/92 e s.m.i., nonché al Piano Urbano del Traffico vigente.

Per quanto riguarda la normativa in materia di opere in cemento armato e a struttura metallica si rinvia alla L. 1086/71, al DPR 380/01 e s.m.i. ed all'Ordinanza del Presidente del Consiglio n. 3274/2003.

Per quanto riguarda la normativa in materia di conduzione dei cantieri si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene ed al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..

Per quanto riguarda la normativa in materia di smaltimento dei liquami si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene vigente, al D. Lgs. 152/2006, al R.R. 3/2006, al R.R. 4/2006 ed al Regolamento di Fognatura.

Per quanto riguarda la normativa in materia di inquinamento acustico si rinvia alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente, alla Legge Quadro 447/1995, al DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", alle norme regionali L.R. 13//2001 e D.G.R. 7/8313 del 08.03.2002 ed alle linee guida di del Dipartimento Provinciale di Milano di ARPA per l'impatto acustico (prot. 82919 del 14.06.2006).

Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento amianto si rimanda alla L. 257/1992, alla L.R. 17/2003 ed al D. Lgs. 257/2006.

### **Art. 119 DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE**

Per gli aspetti igienico sanitari, in caso di contrasto delle disposizioni del presente regolamento con le norme contenute nel vigente Regolamento Locale d'Igiene, prevale la norma che garantisce la miglior tutela igienico sanitaria.

### **Art. 120 DISPOSIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

In caso di discordanza tra le definizioni e/o disposizioni contenute nel presente regolamento con le norme dello strumento urbanistico, prevalgono quelle contenute nello strumento urbanistico.

### **Art. 121 APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento si applica ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.

### **Art. 122 FACOLTÀ DI DEROGA**

Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente per interventi che possono essere rilasciati mediante permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'igiene, quando lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità, il decoro e la fruibilità degli ambienti e ove esistano motivate e documentabili impossibilità tecniche per il completo soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari a condizione che non si ottenga un peggioramento dei requisiti esistenti.

Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Denuncia di Inizio Attività, previo parere rilasciato dalla competente azienda sanitaria o dal competente ufficio comunale, nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali del vigente Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.

Nei casi di cui al precedente secondo comma, a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Denuncia di Inizio Attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti e le documentabili impossibilità tecniche per il completo soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari.

Nel caso che il Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio ritenesse opportuno concedere deroghe al presente regolamento edilizio, tale autorizzazione è rilasciata dallo stesso sentito gli eventuali enti competenti in materia igienico sanitaria e dalla competente commissione per il paesaggio qualora necessari.

ALLEGATO A - Elenco specie arboree

SPECIE, CULTIVAR	Sviluppo degli alberi						Uso suggerito				allergenicità	Principali tratti ornamentali, caratteristiche	
	altezza			diametro chioma		Sesto d'impianto	radici	viali larghi	strade strette	parcheggi			aree verdi
	>18 m.	12-18 m.	<12 m.	>10 m.	<10 m.								
Acer campestre		x			x	8-10			x		x	Molto Bassa	Pianta autoctona a portamento ovoidale.
Acer campestre "Elsrijk"			x		x	6-8			x		x	Molto Bassa	Varietà migliorata, a portamento più compatto e di taglia minore.
Acer italum			x		x	6-8			x	x	x	Molto Bassa	Specie autoctona.
Acer negundo			x		x	6-8			x		x	Molto Bassa	
Acer platanoides	x				x	10-12		x		x	x	Molto Bassa	Portamento ovoidale. Sensibile ai rodilegno, predilige stazioni fresche
Acer platanoides "Columnare"		x			x	6-8			x		x	Molto Bassa	Portamento allungato, poco espanso.
Acer platanoides "Emerald Queen"		x			x	6-8		x	x	x	x	Molto Bassa	Chioma regolare ed eretta, foglie rosate, resistente al calore e alla siccità. Teme il gelo
Acer platanoidesglobozum			x		x	4-5			x			Molto Bassa	Alberello con una fitta chioma sferica, richiede elevato fabbisogno di luce
Acer platanoides Crimson King		x			x	6-8				x	x	Molto Bassa	Fogliame rosso cupo.
Acer pseudoplatanus	x				x	10-12		x			x	Molto Bassa	Portamento ovoidale, sensibile ai rodilegno.
Acer pseudoplatanus erectum	x				x	10-12		x		x	x	Molto Bassa	Chioma meno espansa in gioventù, in seguito più estesa in ampiezza
Acer pseudoplatanus "Spaethi"	x				x	10-12		x		x	x	Molto Bassa	Chioma compatta, foglie con la pagina inferiore violacee.
Acer rubrum "Scanlon"		x			x	6-8		x		x	x	Molto Bassa	Chioma colonnare, ramificazione eretta, oro-arancio-rosso in autunno.
Acer rubrum "October glory"		x			x	6-8		x		x	x	Molto Bassa	Chioma ampia, rosso acceso in autunno.
Catalpa bignonioides		x			x	8-10	si				x	Molto Bassa	Grandi foglie cuoriformi, bella fioritura bianca.
Celtis australis		x			x	10-12	si	x			x	Molto Bassa	Specie autoctona. Forma della chioma arrotondata ed ampia.
Cercis siliquastrum			x		x	6-8			x		x	Molto Bassa	Tronco tortuoso e ramificazione irregolare. Bella fioritura primaverile
Crataegus oxyacantha "Paul's Scarlet"			x		x	5-7		x	x		x	Molto Bassa	Alberello a fiori rossi. Raramente si sviluppano la bacche. Pericolo di rotture a causa del vento
Crataegus x prunifolia "Splendens"			x		x	6-8			x	x	x	Molto Bassa	Più robusto di C.x Lavallei, chioma ampia.
Fraxinus excelsior	x				x	10-12		x			x	Molto Bassa	Specie autoctona. Necessita di molta acqua.
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"		x			x	10-12		x		x	x	Molto Bassa	Richiede ampi spazi e buona esposizione alla luce.
Gleditschia triacanthos "Inermis"	x				x	8-10		x		x	x	Molto Bassa	Sensibile al gelo in fase giovanile.
Gleditschia triacanthos "Inermis Elegnatissima"	x				x	10-12		x		x	x	Molto Bassa	Chioma larga senza spine. Pericolo di caduta per il vento.
Liquidambar styraciflua "Festival"	x				x	6-8		X			x	Molto Bassa	Portamento colonnare, splendida colorazione autunnale. Crescita stentata nei nostri terreni.
Liriodendron tulipifera	x				x	8-10		X			x	Molto Bassa	
Liriodendron tulipifera "Fastigiatum"		x			x	6-8		x	x	x	x	Molto Bassa	Versione piramidale del precedente.
Malus "John Downie"			x		x	6			x	x	x	Molto Bassa	Chioma più allargata del precedente.
Malus "Red Sentinel"			x		x	6			x	x	x	Molto Bassa	Chioma espansa e sferica, frutti rosso acceso fino a tardo inverno.
Morus alba "Nigra"		x			x	8-10			X		x	Molto Bassa	Specie coltivata da antica data. Numerosi frutti, non per strade.
Morus alba "Pendula"			x		x	4-5			X		x	Molto Bassa	Piccolo alberello a chioma piangente.
Paulownia tomentosa		x			x	10-12					x	Molto Bassa	Foglie molto grandi, fioritura azzurra. Crescita veloce.
Pinus sylvestris	x				x	6-8					x	Molto Bassa	Conifera che vive spontanea in alcune zone dell'appennino emiliano
Platanus acerifolia		x			x	10-12		x				Molto Bassa	Di taglia più ridotta rispetto al precedente.
Prunus avium	x				x	10-12		x			x	Molto Bassa	Specie autoctona. Ciliegio selvatico. Adatto a terreni calcarei. Caduta frutti.
Prunus "Pissardi Nigra"			x		x	6-8	no		x	x	x	Molto Bassa	Fogliame rosso, bella fioritura primaverile.
Prunus subhirtella "Autumnalis"			x		x	6-8			x	x	x	Molto Bassa	Simile al precedente, ma con fioritura autunnale.
Pyrus calleryana "Chanticleer"			x		x	6-8	no		x	x	x	Molto Bassa	Bella fioritura primaverile, frutti piccoli come bacche, apparato radicale profondo. Sconsigliato per il colpo di fuoco batterico.
Quercus petraea	x				x	10-12		x			x	Bassa	Specie autoctona. Conosciuta anche come Rovere
Quercus robur	x				x	10-12		x			x	Bassa	Specie autoctona. Chiamata anche Farnia.
Quercus robur "Fastigiata Koster"		x			x	4-6		x			x	Bassa	A portamento fastigiato. Più resistente all'oidio.
Sophora japonica		x			x	10-12		x		x	x	Molto Bassa	Bella fioritura bianca in luglio - agosto.
Sophora japonica "Regent"			x		x	6-8			x	x	x	Molto Bassa	Chioma ovale più contenuta della precedente, necessita di una potatura estiva
Sorbus decora			x		x	6-8				x	x	Molto Bassa	Caduta frutti. Esigenza di luce.
Taxus baccata		x			x	8-10					x	Molto Bassa	Specie autoctona. Conifera sempreverde adatta anche per siepi e barriere
Tilia cordata	x				x	10-12		x		x	x	Bassa	Specie autoctona
Tilia cordata "Erecta"		x			x	8-10		x		x	x	Bassa	Lenta crescita durante la fase giovanile, foglie piccole.
Tilia cordata "Greenspire"			x		x	6-8			x	x	x	Bassa	Chioma densa a forma di cono ma più espansa del Tilia cordata "Rancho"
Tilia cordata "Rancho"		x			x	6-8		x	x	x	x	Bassa	Forma piramidale, meno espansa e più regolare di Tilia cordata "Greenspire"
Tilia cordata "Roelvo"		x			x	6-8		x	x	x	x	Bassa	Chioma piramidale con asse centrale in chiaro risalto.
Tilia x flavescens "Glenleven"		x			x	8-10		x		x	x	Bassa	Chioma espansa, cresce velocemente.
Tilia tomentosa "Argentea" "Brabant"	x				x	10-12		x		x	x	Bassa	Vogliono ampi spazi.
Tilia vulgaris "Pallida"	x				x	10-12		x		x	x	Bassa	Il fogliame rimane a lungo sulla pianta durante la stagione di vegetazione

## ALLEGATO B – Scheda metodologica per la stima del valore ornamentale

### a) Prezzo di vendita al dettaglio

### b) Indice relativo alla specie e varietà

Questo indice è basato sui prezzi di vendita al dettaglio secondo i prezzi rilevati presso i vivai produttori di piante ornamentali.

Il valore da prendere in considerazione è la decima parte del prezzo di vendita unitario di una pianta di circonferenza 10 -12 cm per le latifoglie o 15-18 cm per le conifere (altezza delle conifere 2,50 – 3,00m).

$$b = a/10$$

Questo valore porta all'interno del procedimento di stima il significato del costo di acquisto del giovane soggetto; esso è più o meno elevato a seconda del costo della piantina del vivaio.

### c) Indice secondo il valore estetico e lo stato fitosanitario

10 = pianta sana, vigorosa, solitaria o esemplare

9 = pianta sana, vigorosa, facente parte di un filare

8 = pianta sana, vigorosa, in gruppo

7 = pianta sana, media vigoria, solitaria o esemplare

6 = pianta sana, media vigoria, in filare

5 = pianta sana, media vigoria, in gruppo

3 = pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo, in filare

2 = pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo o malformata, in gruppo o solitaria

1 = pianta senza vigore, malata

0.5 = pianta priva di valore

### d) Indice secondo la localizzazione

10 = centro città

8 = media periferia

6 = periferia

4 = parchi esteri

2 = zone rurali

<u>e) Indice secondo le dimensioni</u>					
Circonferenza cm.	Indice	Circonferenza cm.	Indice	Circonferenza cm.	Indice
30	1	150	15	340	27
40	1,4	160	16	360	28
50	2	170	17	380	29
60	2,8	180	18	400	30
70	3,8	190	19	420	31
80	5	200	20	440	32
90	6,4	220	21	460	33
100	8	240	22	480	34
110	9,5	260	23	500	35
120	11	280	24	600	40
130	12,5	300	25	700	45
140	14	320	26	800	50

**g) Deprezzamento**

Potatura leggera di rami secchi	10%
Potatura forte di rami parziali	30%
Dendrochirurgia su cavità	50%
Potatura forte più dendrochirurgia	70%

**i) Valore monumentale**

V.o. = (bxcxdxe)-g

**Esempio:**

Riferimento	Specie	Prezzo di vendita (Euro)	Indice	Indice estetico sanitario	Indice località	Indice dimensioni	Totale parziale (Euro)	Deprezzamento		Valore ornamentale (Euro)
								(%)	(Euro)	
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
NNNNN	Platanus	30,00	3,00	10	10	1,0	300,00	10	30,00	270,00