



**Comune di Caronno Pertusella**  
Provincia di Varese

# Regolamento Edilizio

*Redatto in conformità allo Schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla Giunta regionale della Lombardia con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695: Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

**Testo Definitivo**

**Modifiche proposte**  
**Testo in rosso aggiunto**  
**Testo in rosso ~~barrato~~ eliminato**

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 29 giugno 2023  
Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 30 novembre 2023  
Pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 5 del 31 gennaio 2024

**Aggiornamento 2026:**

**Adozione con Deliberazione di Consiglio comunale n.....del.....**

**Approvazione con Deliberazione di Consiglio comunale n...del.....**



**PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 7**

Articolo 1	Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate .....	7
Articolo 2	Deroghe .....	7
Articolo 3	Applicazione del regolamento edilizio .....	7

**PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .... 7****TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI..... 7****CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI ..... 7****Sezione I – SUE e SUAP ..... 7**

Articolo 4	Modalità di funzionamento e di coordinamento .....	7
Articolo 5	Gestione delle pratiche edilizie, paesaggistiche e urbanistiche.....	9

**Sezione II – Specifiche tecniche ..... 10**

Articolo 6	Elaborati descrittivi dello stato di fatto.....	10
Articolo 7	Elaborati descrittivi del progetto.....	11

**Sezione III – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO..... 14**

Articolo 8	Istituzione .....	14
Articolo 9	Composizione .....	14
Articolo 10	Nomina e designazione.....	15
Articolo 11	Durata .....	15
Articolo 12	Incompatibilità, conflitti di interessi e decadenza .....	15
Articolo 13	Attribuzioni.....	15
Articolo 14	Convocazione .....	16
Articolo 15	Ordine del giorno.....	16
Articolo 16	Validità delle sedute e delle decisioni.....	16
Articolo 17	Pubblicità delle sedute .....	16
Articolo 18	Verbalizzazione .....	17
Articolo 19	Istruttoria delle pratiche.....	17
Articolo 20	Termini per l'espressione del parere.....	18
Articolo 21	Criteri per l'espressione del parere .....	18
Articolo 22	Sopralluogo.....	18
Articolo 23	Rimborso spese.....	19

**CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI ..... 19****Sezione I – Disposizioni generali ..... 19**

Articolo 24	Certificato di Destinazione Urbanistica .....	19
Articolo 25	<del>Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi</del> , Titoli abilitativi: proroghe, rinnovi e annullamento... 19	19
Articolo 26	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	20
Articolo 27	Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	20
Articolo 28	Pareri preventivi.....	22
Articolo 29	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	22
Articolo 30	Informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	23
Articolo 31	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	23
Articolo 32	Concorsi di urbanistica e di architettura .....	23
Articolo 33	Indicazioni interpretative .....	23

**TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI ..... 23****CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI ..... 23**

Articolo 34	Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori .....	23
Articolo 35	Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili.....	24



Articolo 36 Comunicazione di fine lavori.....	24
Articolo 37 Occupazione di suolo pubblico.....	25
<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>25</b>
Articolo 38 Punti fissi di linea e di livello.....	25
Articolo 39 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	25
Articolo 40 Cartelli di cantiere.....	27
Articolo 41 Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	27
Articolo 42 Misure di cantiere e tolleranze.....	29
Articolo 43 Sicurezza e controllo nei cantieri.....	29
Articolo 44 Ripristino a fine lavori del suolo e degli impianti pubblici.....	29
<b>TITOLO III- QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>30</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO.....</b>	<b>30</b>
<b>Sezione I – Caratteristiche.....</b>	<b>30</b>
Articolo 45 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	30
<b>Sezione II – Requisiti prestazionali per l’efficienza energetica.....</b>	<b>30</b>
Articolo 46 Efficacia delle disposizioni.....	30
Articolo 47 Predisposizioni.....	30
Articolo 48 Controllo del microclima esterno.....	30
Articolo 49 Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto.....	31
Articolo 50 Orientamento dell’edificio.....	31
Articolo 51 Illuminazione naturale.....	32
Articolo 52 Protezione dal sole.....	32
Articolo 53 Involucro vegetale.....	32
Articolo 54 Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili.....	33
Articolo 55 Impianti centralizzati e contabilizzazione.....	33
Articolo 56 Regolazione della temperatura.....	33
Articolo 57 Sistemi termici a bassa temperatura.....	33
Articolo 58 Efficienza degli impianti di illuminazione.....	33
Articolo 59 Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica.....	34
Articolo 60 Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile.....	34
Articolo 61 Riciclo e riuso delle acque.....	34
Articolo 62 Acque piovane.....	35
Articolo 63 Riduzione dei consumi idrici.....	35
<b>Sezione III – Invarianza idraulica.....</b>	<b>36</b>
Articolo 64 Invarianza idraulica e idrologica.....	36
<b>Sezione IV – Requisiti integrativi.....</b>	<b>37</b>
Articolo 65 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	37
Articolo 66 Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati.....	37
<b>Sezione V – Prescrizioni costruttive.....</b>	<b>38</b>
Articolo 67 Misure di prevenzione del rischio gas Radon.....	38
Articolo 68 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti.....	39
<b>Sezione VI – Prescrizioni specifiche.....</b>	<b>40</b>
Articolo 69 Locali destinati a sala da gioco d’azzardo lecito.....	40
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....</b>	<b>40</b>
Articolo 70 Strade e viabilità pubblica.....	40
Articolo 71 Strade private.....	41



Articolo 72 Portici e gallerie aperte al pubblico .....	41
Articolo 73 Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette.....	42
Articolo 74 Aree per parcheggio pubblico.....	43
Articolo 75 Piazze e aree pedonalizzate.....	43
Articolo 76 Passaggi pedonali e marciapiedi .....	44
Articolo 77 Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private.....	44
Articolo 78 Chioschi/dehors su suolo pubblico .....	49
Articolo 79 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per manufatti posizionati su suolo pubblico e privato .....	51
Articolo 80 Recinzioni.....	52
Articolo 81 Numerazione civica .....	53
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE.....</b>	<b>53</b>
Articolo 82 Aree verdi e parchi urbani .....	53
Articolo 83 Orti urbani.....	53
Articolo 84 Parchi, percorsi in territorio rurale e sentieri .....	53
Articolo 85 Connessioni ecologiche .....	54
Articolo 86 Bonifiche e qualità dei suoli .....	54
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>54</b>
Articolo 87 Reti di servizi pubblici e volumi tecnici .....	54
Articolo 88 Spazi raccolta rifiuti.....	54
Articolo 89 Ricarica veicoli elettrici .....	55
Articolo 90 Rete di illuminazione pubblica .....	55
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA’ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>56</b>
Articolo 91 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	56
Articolo 92 Rivestimenti esterni .....	56
Articolo 93 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	57
Articolo 94 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	58
Articolo 95 Allineamenti .....	58
Articolo 96 Piano del colore .....	58
Articolo 97 Caratteristiche degli edifici in aree agricole .....	59
Articolo 98 Caratteristiche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico.....	59
Articolo 99 Griglie e intercapedini .....	60
Articolo 100 Antenne, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici.....	60
Articolo 101 Insegne commerciali, vetrine, targhe e bacheche .....	61
Articolo 102 Beni culturali e edifici storici .....	62
Articolo 103 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....	63
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>	<b>63</b>
Articolo 104 Misure per l’abbattimento di barriere architettoniche .....	63
Articolo 105 Serre bioclimatiche.....	63
Articolo 106 Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....	64
Articolo 107 Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	64
Articolo 108 Piscine private pertinenziali.....	64
Articolo 109 Altre opere di corredo agli edifici.....	65
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>65</b>
Articolo 110 Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	65



Articolo 111	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	65
Articolo 112	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	66
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>		<b>66</b>
Articolo 113	Aggiornamento del Regolamento edilizio .....	66
Articolo 114	Rapporti con lo strumento urbanistico generale .....	66



## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Articolo 1 Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate**

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR 695/2018 e relativi allegati.

### **Articolo 2 Deroghe**

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e nei limiti previsti dalle norme di legge vigenti.
2. Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente Regolamento ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

### **Articolo 3 Applicazione del regolamento edilizio**

1. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
2. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

##### **Sezione I – SUE e SUAP**

### **Articolo 4 Modalità di funzionamento e di coordinamento**

1. Si applicano gli specifici Regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo e attività di organizzazione.
2. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, garantisce la gestione unitaria dei procedimenti amministrativi riguardanti i titoli abilitativi e gli interventi edilizi oggetto degli stessi, attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), istituito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 23/09/2013.
3. Lo SUE tramite le proprie strutture organizzative:
  - a. svolge le attività di ricezione delle istanze, comunicazioni, segnalazioni, dichiarazioni o altro atto comunque denominato relativo al procedimento per l'esecuzione di opere



- edilizie, nonché i piani attuativi comunque denominati o gli strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente;
- b. adotta, nelle medesime materie, i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
  - c. fornisce informazioni relative allo svolgimento delle procedure previste per l'attuazione degli interventi edilizi e sullo stato del loro iter procedurale;
  - d. rilascia i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e. si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori comunali coinvolti in attività inerenti i titoli edilizi, cura i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza, comunicazione o segnalazione.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, lo SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
  5. Lo Sportello Unico Attività produttive, in stretta correlazione con il SUE, per le sole pratiche di edilizia produttiva:
    - a. svolge le attività di ricezione delle Comunicazioni e Segnalazioni di Inizio Attività e delle istanze per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
    - b. cura i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza
  6. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la conferenza di servizi, a scopi istruttori e decisorii, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.
  7. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle unità organizzative comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati esprimono i pareri su tutte le questioni afferenti all'unità organizzativa di appartenenza. Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza qualora negativi, devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni. In ogni caso, le ragioni dell'eventuale parere negativo devono essere articolatamente motivate.
  8. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni interessate o delle unità organizzative che, all'esito dei lavori della conferenza, non abbiano espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente. Ove le unità organizzative non abbiano reso parere espresso in sede di conferenza di servizi, questo ha valore di silenzio assenso e nel seguito del procedimento l'unità organizzativa interessata - nella persona del suo Responsabile - e tenuta a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio per lo stesso, nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi.
  9. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire



chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato prontamente delle richieste istruttorie e dei pareri.

10. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

## **Articolo 5 Gestione delle pratiche edilizie, paesaggistiche e urbanistiche**

1. In ottemperanza agli obiettivi generali di semplificazione e dematerializzazione delle pratiche edilizie e paesaggistiche il Comune di Caronno Pertusella, ha attivato la modalità "on-line" di presentazione e gestione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni a carattere edilizio / paesaggistico in luogo di quelle tradizionali su supporto cartaceo e determinato le modalità operative nonché il carattere sostitutivo delle procedure "on-line" rispetto alle procedure tradizionali.
2. Le istanze, comunicazioni, segnalazioni, dichiarazioni o altro atto comunque denominato relativo al procedimento per l'esecuzione di opere edilizie, nonché i piani attuativi comunque denominati o gli strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente, devono essere presentati in modo informatizzato secondo le modalità, i formati e le procedure definite dallo sportello telematico del Comune e secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una o più copie cartacee della documentazione trasmessa telematicamente, la cui conformità deve essere asseverata dal progettista abilitato.
- ~~4. Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesaggistica le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, dovranno essere prodotte entro i termini stabiliti dalla legge, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.~~
4. Per tutti i procedimenti di natura edilizia, urbanistica e paesaggistica l'eventuale integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate per il completamento e il perfezionamento dei procedimenti, deve essere presentata dagli interessati entro e non oltre il termine indicato nel provvedimento interlocutorio e specificato nei commi seguenti; l'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'integrazione documentale, comporta la decadenza di diritto del relativo procedimento.
5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, le SCIA si considerano decadute. Qualora prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, il SUE procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'articolo 19 comma 3 della L 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'articolo 23 comma 6 del DPR 380/2001.
6. Nel procedimento per il rilascio del Permesso di costruire di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in



- caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, si concretizzerà la decadenza della domanda e la conclusione del procedimento.
7. Nel caso di istanza di approvazione di piano attuativo, di programma integrato di intervento o di permesso di costruire convenzionato, l'eventuale documentazione integrativa a soddisfacimento delle richieste istruttorie rappresentate dai competenti uffici comunali, deve essere presentata dagli interessati entro trenta giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; in caso di infruttuoso decorrere di tale termine, si concretizzerà la decadenza della domanda e la conclusione del procedimento.
  8. I progetti delle opere viabilistiche, di rispetto e di sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine stradali, devono essere conformi alla vigente normativa in materia di opere pubbliche.
  9. La sistemazione delle aree verdi annesse dovrà avvenire attraverso approfondimenti e progettazioni redatte da professionisti abilitati (ad esempio, agronomi, agratecnici) secondo quanto disposto dallo specifico Regolamento comunale vigente.
  - ~~10. È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.~~
  - ~~11. È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.~~
  10. È possibile accorpare interventi edilizi di tipologia diversa in un'unica pratica edilizia, a condizione che rispettino i principi di omogeneità funzionale (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite). Il titolo abilitativo da utilizzare sarà quello previsto per l'intervento più gravoso, mentre il contributo di costruzione sarà calcolato con riferimento alle diverse tipologie.

## Sezione II – Specifiche tecniche

### Articolo 6 Elaborati descrittivi dello stato di fatto

1. Nei procedimenti edilizi devono essere presentati, fatti salvi casi specifici:
  - a) estratto degli strumenti di pianificazione generali (tutti i documenti con valenza prescrittiva dello strumento urbanistico generale vigente e degli strumenti correlati) e attuativi, vigenti e adottati, con individuazione degli ambiti interessati dall'intervento;
  - b) estratto mappa catastale con l'individuazione dei mappali interessati dall'intervento;
  - c) planimetria di rilievo del sito di intervento estesa alle aree limitrofe, in scala 1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati:
    - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
    - aree di tutela o fasce di rispetto;
    - alberature esistenti con l'indicazione delle relative specie;
    - costruzioni limitrofe, con specificazione della destinazione d'uso, distanze ed altezze;
    - recinzioni ed accessi;
    - limiti di proprietà;



- per lo spazio pubblico frontistante: impianti e reti tecnologici e relative servitù con indicazione del punto di allaccio; marciapiedi, posti auto prospicienti, piste ciclopedonali e relativi attraversamenti, alberi, aiuole, elementi di arredo urbano, pali di illuminazione pubblica, segnaletica stradale orizzontale e verticale, dissuasori di sosta e transito, rampe di raccordo;
2. Negli interventi che modificano lo stato esteriore dei luoghi deve essere prodotto un rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto, con indicazione in pianta dei punti di ripresa fotografica.
  3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
    - deve essere presentato il rilievo quotato di tutti i piani dell'unità immobiliare, compresi gli spazi accessori e gli spazi non accessibili, nonché, nel caso di interventi relativi a parti esterne, i prospetti con l'indicazione delle caratteristiche e dei colori dei materiali di finitura, degli infissi e degli elementi decorativi;
    - la scala di rappresentazione deve essere 1:100 o 1:200 in funzione delle dimensioni del fabbricato;
    - le sezioni dei fabbricati devono essere: quotate; minimo due; significative delle tipologie costruttive; estese sino allo spazio pubblico prossimo.
  4. Negli interventi di Restauro, come definito dalla legislazione vigente, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto sia dal punto di vista geometrico che materico, e del degrado con l'evidenziazione delle parti aggiunte rispetto alla costruzione originale. Il rilievo deve essere esteso a tutte le parti interessate dagli interventi e deve essere accompagnato da una adeguata documentazione fotografica.
  5. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani ai piani seminterrati e terra, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti all'Articolo 66 .
  6. Per i procedimenti paesaggistici si rimanda alla normativa specifica di settore nazionale e regionale.
  7. Gli elaborati grafici devono essere quotati in metri, con due numeri decimali dopo la virgola di cui l'ultimo deve essere arrotondato matematicamente a zero o cinque, comunque nel rispetto degli indici e parametri di legge.

## **Articolo 7    Elaborati descrittivi del progetto**

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
  - b) fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe;
  - c) dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili;
  - d) rappresentare, ~~laddove necessario~~, la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto.
2. Negli interventi diretti devono essere predisposti:
  - a) planimetria generale in scala 1:200 o 1:500, quotata, riportante l'ingombro degli edifici da realizzare, i limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento, la sistemazione delle aree scoperte differenziando le superfici filtranti da quelle impermeabili, gli accessi, le aree a parcheggio, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici circostanti; sul medesimo elaborato deve essere riportata la verifica analitica dei parametri



- urbanistici ed edilizi (tutti i dati utilizzati per la verifica devono essere riconducibili alle quote indicate in planimetria);
- b) elaborati grafici e descrittivi degli interventi di sistemazione delle aree scoperte;
  - c) planimetria delle reti di smaltimento delle acque cloacali e meteoriche, in scala 1:200 o 1:500, quotata, contenente:
    - lo schema fognario interno, gli allacciamenti alla rete comunale, la tipologia degli elementi o impianti utilizzati;
    - altre eventuali reti interessanti le aree pertinenziali;
  - d) piante in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), quotate, di tutti i piani del fabbricato (compresa la copertura) con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali o spazi accessori, gli spazi destinati a parcheggio e i relativi accessi, gli spazi non accessibili; sulla medesima tavola devono essere indicate le superfici utili, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aero-illuminanti; nel caso di recinzioni la pianta deve essere estesa all'intero sviluppo del manufatto e riportare l'ingombro degli eventuali edifici;
  - e) prospetti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), colorati con le tinte di progetto, relativi ad ogni fronte dell'edificio o di quello esterno della recinzione con indicazione delle quote altimetriche, dei materiali e dei colori impiegati; nel caso di edificio a cortina, o comunque inserito in un fronte continuo più esteso, devono essere rappresentati anche i prospetti adiacenti;
  - f) sezioni significative in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), minimo due di cui almeno una sul vano scala, ove esistente, con indicazione delle altezze nette dei piani e dei parapetti nonché lo spessore delle solette e tutte le quote necessarie alla verifica dei parametri urbanistici;
  - g) eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;
  - h) elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sui quali devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - i) verifica del progetto con dimostrazione grafica, relazione descrittiva e dichiarazione di conformità, rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - j) layout del cantiere con indicazione delle recinzioni provvisorie, delle opere di trasformazione e/o cambio d'uso di passi carrabili esistenti, utili a garantire l'accesso temporaneo alle aree adibite a cantiere ai fini dell'autorizzazione prevista all'Articolo 39
  - k) relazione illustrativa.
3. Per interventi di Restauro tutti gli elaborati grafici devono essere redatti in scala 1:50, sono obbligatori i particolari costruttivi in scala 1:20 e devono essere predisposti specifici progetti per particolari elementi decorativi.
4. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani ai piani seminterrati e terra, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti all'Articolo 66 .
5. Nel caso di realizzazione di tombe ipogee devono essere presentate le piante e le sezioni, in scala 1:20, l'individuazione del lotto rispetto all'area cimiteriale in scala 1:500, la rappresentazione dell'intorno in scala 1:100;
6. Ai fini dell'Autorizzazione per la realizzazione/modifica dei passi carrabili si rimanda all'Articolo 77 .
7. ~~Nel caso di piani attuativi o strumenti equipollenti devono essere predisposti:~~



- ~~— rilievo strumentale asseverato di tutte le aree coinvolte;~~
- ~~— estratto mappa catastale ed elenco delle particelle catastali coinvolte con indicazione dei proprietari o titolari di diritti reali sul fondo, della relativa quota e della superficie catastale;~~
- ~~— progetto planivolumetrico in scala 1:200—1:500 con l'individuazione e dimostrazione analitica delle superfici fondiarie, delle aree interne in cessione o asservimento all'uso pubblico; rappresentazione del sistema degli accessi, della viabilità interna e relative intersezioni con le strade esistenti e/o di progetto, degli edifici esistenti da demolire, mantenere o trasformare; definizione delle caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici, delle destinazioni d'uso; indicazione delle sagome d'ingombro degli edifici, delle altezze e delle opere di sistemazione delle aree scoperte private;~~
- ~~— veduta aerea, profili regolatori, viste prospettiche, rendering;~~
- ~~— individuazione e dimostrazione di conformità del progetto rispetto alle disposizioni di tutela (aree tutelate o fasce di rispetto);~~
- ~~— schema smaltimento acque cloacali e meteoriche;~~
- ~~— dimostrazione analitica della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi;~~
- ~~— progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;~~
- ~~— relazione tecnica illustrativa;~~
- ~~— relazione idro geologica;~~
- ~~— piano di indagine ambientale di tutte le aree coinvolte;~~
- ~~— valutazione previsionale di clima acustico (residenziale);~~
- ~~— valutazione d'impatto acustico (non residenziale);~~
- ~~— documentazione per la valutazione dell'impatto paesistico (per gli interventi esterni ad aree sottoposte a vincoli specifici) o per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica;~~
- ~~— eventuali autorizzazioni/nulla osta di altri Enti;~~
- ~~— eventuali altri elaborati derivanti dalla specifica tipologia dell'intervento (es. dimostrazione superfici di vendita per le destinazioni commerciali, progetti forestali, ecc.).~~

8. La domanda tesa all'ottenimento dell'approvazione di piano attuativo o strumento equipollente deve essere corredata dalla documentazione progettuale necessaria per la completa comprensione dell'intervento di trasformazione urbanistica proposto, opportunamente rapportata al concreto intervento prospettato, secondo i contenuti di seguito espressi e conformemente alle precisazioni e specificazioni tecnico-amministrative dettate dall'Amministrazione comunale:

- inquadramento territoriale con individuazione dell'ambito oggetto di intervento, dei sistemi e degli elementi ambientali e paesaggistici, insediativi, infrastrutturali e dei servizi che caratterizzano il contesto;
- inquadramento programmatico con individuazione delle previsioni e delle tutele previsti dagli strumenti di programmazione territoriale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale incidenti sull'ambito oggetto di intervento;
- inquadramento urbanistico con individuazione delle prescrizioni e degli indirizzi previsti dal Piano di Governo del Territorio;
- rilievo dello stato di fatto dell'ambito di intervento, con indicazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'area, dello stato di fatto delle urbanizzazioni e dei sottoservizi tecnologici, degli edifici eventualmente presenti; progetto della trasformazione urbanistica proposta, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le



indicazioni relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

- verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici, edilizi ed urbanistici previsti dal PGT vigente ed eventualmente adottato con documentazione comprovante la consistenza edificatoria degli edifici esistenti, se del caso;
- relazione ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza delle scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, ai sensi della normativa del Piano Paesaggistico Regionale di cui al Piano Territoriale Regionale;
- progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione con definizione delle caratteristiche qualitative, funzionali ed economiche dei lavori, corredato dai pareri di competenza degli enti gestori dei servizi a rete;
- relazione tecnico illustrativa descrittiva delle caratteristiche dell'intervento, con indicazione delle azioni di sviluppo, miglioramento e riqualificazione previste, delle soluzioni prospettate per la promozione dello sviluppo sostenibile, degli eventuali impatti attesi e delle azioni di mitigazione e compensazione proposte, della verifica degli indici e parametri urbanistici;
- studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, nei casi prescritti dalle leggi vigenti in materia;
- studio concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente, studio concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti, studio concernente la prevenzione e la riduzione integrate dell'inquinamento, nei casi prescritti dalle leggi vigenti in materia;
- schema di convenzione;
- elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti o comunque ritenuti necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, alle tutele insistenti sull'area oggetto dell'intervento o richiesto dai competenti uffici comunali per la completa rappresentazione del progetto di trasformazione.

9. La procedura di approvazione dei piani attuativi è disciplinata dalla LR 12/2005, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, cui è fatto espresso richiamo e rinvio.
10. Gli elaborati grafici devono essere quotati in metri, con due numeri decimali dopo la virgola di cui l'ultimo deve essere arrotondato matematicamente a zero o cinque, comunque nel rispetto degli indici e parametri di legge.

### **Sezione III – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

#### **Articolo 8 Istituzione**

1. È istituita la Commissione per il Paesaggio quale organo tecnico consultivo che esprime pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, nonché al giudizio di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

#### **Articolo 9 Composizione**

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio è composta da 5 (cinque) membri, tutti con uguale diritto di voto.



2. I componenti devono essere in possesso di competenza ed esperienza professionale nel campo della progettazione, della pianificazione urbanistica, paesaggistica e/o nel campo della storia dell'architettura, storia della città, della tutela e salvaguardia dei beni paesaggistici, ambientali, agronomici e culturali così come definiti dalla legislazione vigente.

#### **Articolo 10 Nomina e designazione**

1. I componenti della Commissione Paesaggio sono nominati dalla Giunta comunale tra coloro che hanno presentato apposita candidatura a seguito di apposito avviso pubblico sulla base dei criteri definiti dalla legislazione vigente.
2. I commissari nominati come sopra, nella prima seduta, nominano il Presidente ed il Vice Presidente della Commissione la cui carica avrà durata pari a quella della Commissione.
3. Il commissario che per qualsiasi motivo, compresi i motivi di decadenza di cui al presente Regolamento, viene meno dalla carica è sostituito con un nuovo componente in possesso di profilo professionale analogo a quello del commissario sostituito. Alla surroga provvede la Giunta comunale previo avviso pubblico. Il nuovo componente dura in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione

#### **Articolo 11 Durata**

1. La Commissione rimane in carica con il mandato del Sindaco e comunque non oltre il 45° giorno dalla scadenza.

#### **Articolo 12 Incompatibilità, conflitti di interessi e decadenza**

1. La carica di membro della Commissione del Paesaggio è incompatibile con la carica di componente di altre eventuali commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Paesaggio. Sono fatte salve le altre cause di incompatibilità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
3. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
4. L'obbligo di astensione del membro della commissione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a sé stesso, al coniuge, a suoi parenti o affini sino al quarto grado nonché i propri collaboratori.
5. I componenti che non partecipino, senza giustificato motivo (da inoltrare formalmente prima di ogni seduta), a tre sedute consecutive della Commissione nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

#### **Articolo 13 Attribuzioni**

1. La commissione esprime pareri obbligatori, preventivi e non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge, dal PGT e dai Regolamenti comunali vigenti, nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
2. La commissione esprime il proprio parere motivato ed argomentato sulla base dei criteri regionali vigenti.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono:



- a) realizzazione di interventi all'interno del perimetro del PLIS – Valle Torrente Lura (istituito con delibera di Giunta Regionale n. 5311 del 24/11/1995), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f del D.gs. 42/2004;
- b) rilascio autorizzazione paesaggistica di competenza del Comune di Caronno Pertusella per la realizzazione di interventi all'interno della fascia di rispetto del Torrente Lura ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.gs. 42/2004;
- c) parere di cui all'art. 32 della Legge 47/85 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) opere abusive, interventi in aree sottoposte a vincolo;
- d) interventi ai sensi art. 64 comma 8 L.R. 12/05 (recupero ai fini abitativi del sottotetto per interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed edifici);
- e) per progetti che, modificando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici risultino, applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla DGR 11045/2002 sopra soglia;
- f) per progetti il cui impatto paesistico e ambientale, risulti, in fase di istruttoria, di particolare rilevanza anche se sottosoglia;

~~4. — Alla Commissione comunale per il Paesaggio può altresì essere richiesto un parere consultivo su:~~

- g) proposte di piani e/o programmi soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 12/2005;
- h) piani attuativi;
- i) opere pubbliche e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- j) programmi integrati di intervento.

#### **Articolo 14 Convocazione**

1. La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Responsabile del Procedimento, sentito il Presidente, lo ritenga necessario al fine di ottemperare alle scadenze previste dalla normativa vigente, con almeno 48 ore di anticipo.
2. La seduta è convocata dal Presidente su richiesta del responsabile del procedimento. La convocazione avviene con nota da inviarsi tramite posta elettronica.

#### **Articolo 15 Ordine del giorno**

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno che il Responsabile del procedimento trasmette ai componenti almeno cinque giorni prima della data della seduta salvo il caso di convocazioni straordinarie.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

#### **Articolo 16 Validità delle sedute e delle decisioni**

1. La Commissione è validamente costituita quando sono presenti alla seduta almeno tre dei suoi componenti, compreso il Presidente o Vicepresidente.
2. Le decisioni della Commissione si considerano validamente assunte quando conseguono il voto favorevole della maggioranza dei presenti ed in caso di parità prevale sempre il voto del Presidente o del Vicepresidente.

#### **Articolo 17 Pubblicità delle sedute**

1. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.



2. Se opportuno, il Presidente potrà convocare al fine della sola illustrazione del progetto il progettista, o il proprietario se accompagnato dal progettista; dopo la discussione il Presidente nell'autonomia della Commissione procederà alla successiva attività d'esame e di espressione del parere motivato.
3. Analogamente il progettista, o il proprietario se accompagnato dal progettista, potranno chiedere il conferimento alla Commissione, per relazionare la stessa in merito alle scelte progettuali presentate. La richiesta dovrà essere presentata per iscritto direttamente al Responsabile del Procedimento, che si attiverà tempestivamente per comunicarla al Presidente. Il Presidente provvederà dal canto suo a comunicare la data del conferimento da effettuarsi a garanzia del rispetto dei tempi procedurali.

### **Articolo 18 Verbalizzazione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile del Procedimento paesaggistico o da un 'altro dipendente del servizio competente designato dal Responsabile del Settore.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente e dal segretario verbalizzante.
3. Di ogni seduta/progetto esaminato dalla Commissione viene redatto apposito verbale, che deve contenere:
  - a) l'indicazione dei presenti;
  - b) la durata della seduta;
  - c) una sintesi delle questioni trattate sulla base dei criteri utilizzati per l'espressione del parere;
  - d) motivazione e argomentazione del parere reso; in particolare i pareri negativi devono riportare i motivi che hanno dato luogo al giudizio sfavorevole e formulare specifiche indicazioni volte a rendere il progetto di intervento assentibile;
  - e) eventuali pareri difformi e posizioni di astensione motivate da parte del commissario che le esprime.
4. Qualunque sia l'esito del parere espresso dalla Commissione, il segretario verbalizzante è tenuto ad apporre su ogni elaborato progettuale, se cartaceo, un timbro attestante l'avvenuto esame da parte della Commissione, contenente la data della seduta stessa e dell'esito.
5. Qualora la Commissione esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del Procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del Procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone le ragioni della mancanza.

### **Articolo 19 Istruttoria delle pratiche**

1. Il Responsabile del Procedimento istruisce la pratica e la invia alla segreteria della Commissione in tempi utili affinché il rilascio dell'autorizzazione, l'espressione del giudizio di impatto paesistico finalizzato all'emissione degli atti abilitativi edilizi e/o la valutazione dei piani/programmi finalizzata all'adozione/approvazione degli stessi, avvengano nei termini di legge.
2. Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge, la struttura tecnica cui è affidata l'istruttoria tecnico-amministrativa delle richieste di autorizzazione paesaggistica è identificata nel Settore Urbanistica ed Edilizia Privata.



## Articolo 20 Termini per l'espressione del parere

1. La Commissione per il Paesaggio è tenuta, in via generale ad esprimere il proprio parere motivato ed argomentato in sede di prima convocazione e comunque, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, non oltre la successiva seduta utile.
2. La Commissione esprime parere sulla base degli elaborati allegati al progetto o al piano, oltre che sulla base della relazione istruttorio redatta a cura del Responsabile del Procedimento.
3. La Commissione ha facoltà di richiedere un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, ovvero tutto quanto ritiene necessario per l'espressione del parere di competenza.
4. La Commissione, in casi ritenuti particolarmente complessi, ha facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti, ed eventualmente anche della Soprintendenza con cui si relaziona, in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere. Tali tecnici non hanno diritto di voto.
- ~~5. Al termine del proprio mandato, la Commissione redige una relazione conclusiva sul proprio operato che viene consegnata alla nuova Giunta comunale ed alla nuova Commissione del Paesaggio.~~
- ~~6. Nel caso degli accertamenti di compatibilità paesaggistica, il parere potrà inoltre contenere gli elementi propedeutici all'irrogazione delle sanzioni.~~

## Articolo 21 Criteri per l'espressione del parere

1. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme, e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica e urbanistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.
2. La Commissione valuta gli interventi, dandone conto nel verbale, in relazione a:
  - a) la congruità con i criteri di gestione del bene;
  - b) la compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri e le misure prescrittive in materia paesistico ambientale contenute negli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e del PLIS;
  - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi negli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e del PLIS;
  - d) il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
  - e) la razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
  - f) la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati;
  - g) nel caso di immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, dichiarati mediante provvedimento specifico, il riferimento è alle motivazioni del vincolo;
  - h) nel caso di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, il riferimento è al significato storico-culturale, ecologico e naturalistico, estetico visuale degli elementi che nel loro insieme definiscono la peculiarità del bene.

## Articolo 22 Sopralluogo

1. È data facoltà alla Commissione per il Paesaggio di eseguire sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere; del sopralluogo viene redatto apposito verbale.



## Articolo 23 Rimborso spese

1. La partecipazione alla Commissione per il Paesaggio è gratuita, salvo eventuali rimborsi spese per indagini supplementari necessarie per esprimere i pareri di competenza.

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Sezione I – Disposizioni generali

#### Articolo 24 Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda.
2. La richiesta di CDU:
  - a) può essere formulata dall'avente titolo dell'area ai sensi di legge, da notai o dai tecnici e/o consulenti specificatamente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente o altro);
  - b) deve essere regolarmente sottoscritta dal richiedente;
  - c) deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza;
  - d) deve essere inoltrata secondo le modalità di cui all'Articolo 5 .
3. Il CDU, facendo riferimento alla domanda, specifica:
  - a) la disciplina urbanistica dettata dallo strumento urbanistico vigente o in regime di salvaguardia;
  - b) i vincoli incidenti sull'immobile;
  - c) le prescrizioni concernenti obblighi amministrativi in atto.
4. Il CDU non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
5. Il contenuto del CDU ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
6. Il CDU conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.
7. Alle condizioni di cui ai precedenti commi, possono essere rilasciati certificati di destinazione urbanistica storici.
8. Il certificato di destinazione urbanistica storico è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda.
9. Il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica prevede il pagamento dei diritti di segreteria.

#### Articolo 25 ~~Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi~~, Titoli abilitativi: proroghe, rinnovi e annullamento

1. La proroga può essere richiesta sia per il termine di inizio sia per il termine di ultimazione lavori nei limiti stabili dalla normativa vigente.



2. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.
3. È facoltà del richiedente mantenere gli elaborati tecnici del titolo originario laddove permanga la loro validità.
4. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza del contributo di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
5. L'esercizio dei poteri di autotutela nei riguardi dei titoli abilitativi edilizi può essere esercitato dall'Amministrazione comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sussistendone le ragioni di interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione del titolo, tenendo altresì conto dell'interesse del destinatario al mantenimento degli effetti prodotti e producendo, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a quanto indicato al richiamato articolo 21-nonies della legge 241/1990 dal momento della emanazione del titolo abilitativo edilizio.
6. Nei casi del regime amministrativo della Scia, il termine di cui all'articolo 21-nonies, comma 1, della legge 241/1990, decorre dalla data di scadenza del termine previsto dalla legge per l'esercizio del potere ordinario di verifica da parte dell'amministrazione competente. Resta fermo quanto stabilito dall'articolo 21, comma 1, della legge 241/1990.
7. I titoli abilitativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'Amministrazione comunale nei termini previsti dal comma 2-bis dell'articolo 21-nonies della legge 241/1990.

#### **Articolo 26 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.FF., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi con atto da notificarsi alla proprietà ed a tutti i soggetti coinvolti.
2. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

#### **Articolo 27 Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Su richiesta dell'intestatario, il pagamento del contributo di costruzione dovuto ai sensi della vigente normativa in nazionale e regionale può essere rateizzato secondo i seguenti criteri.
2. La rateizzazione del contributo di costruzione sarà ammessa a partire da un importo minimo di € 10.000,00 (euro diecimila) per le persone giuridiche e da un importo minimo di € 5.000,00 (euro cinquemila) per le persone fisiche.
- ~~3. Nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto di pratica edilizia onerosa per la quale sia stata concessa la rateizzazione del contributo di costruzione per importo inferiore a € 10.000,00 (euro diecimila), da persona fisica a persona giuridica, il nuovo intestatario dovrà provvedere al saldo del debito residuo maggiorato degli interessi legali, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta inviata dall'Amministrazione Comunale.~~
3. Sarà possibile pagare il contributo di costruzione in massimo tre rate, previo deposito di idonea garanzia fidejussoria, così suddivise:



- I RATA: pari al 40% dell'intero importo dovuto, da versare entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;
  - II RATA: pari al 30% dell'intero importo dovuto, maggiorata degli interessi legali, da versare entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire;
  - III RATA: pari al 30% dell'intero importo dovuto, maggiorata degli interessi legali, da versare entro due anni dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire.
4. Qualora la fine lavori avvenga prima della scadenza delle rate, l'Interessato dovrà provvedere al saldo dell'intero importo dovuto, maggiorato degli interessi legali maturati sino alla presentazione della comunicazione di fine lavori.
5. La garanzia fideiussoria suddetta dovrà obbligatoriamente prevedere, oltre alle clausole generali, tutte le seguenti condizioni:
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - operatività entro trenta giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e senza facoltà di opporre eccezione alcuna;
  - clausola di validità con automatico rinnovo fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - garanzia per sé ed eventuali successori aventi causa;
  - la rinuncia ad avvalersi del termine previsto dall'art. 1957 c.c.;
  - l'eventuale mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al beneficiario.
  - copertura: in aggiunta agli importi delle rate da pagare, della sanzione per ritardato pagamento delle rate, nella misura prevista dall'art. 42 comma 2 lettera c) del DPR 380/01, pari al 40 % dell'importo rateizzato;
- ~~6. Alla scadenza di ogni rata, qualora nel frattempo siano variate le tariffe relative al contributo di costruzione, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente.~~
6. In caso di mancata presentazione nei termini dovuti della garanzia fideiussoria, la rateizzazione non potrà **più** essere accolta e l'intestatario della pratica edilizia dovrà provvedere al saldo del debito residuo al quale verrà applicata la sanzione per ritardato pagamento ai sensi dell'art. 42 DPR 380/01.
7. Lo svincolo della fideiussione sarà effettuato su richiesta scritta dell'Interessato, previa verifica da parte dell'Amministrazione, dell'avvenuto pagamento dell'importo dovuto.
8. **La richiesta di voltura di una pratica edilizia onerosa, per la quale sia stata concessa la rateizzazione del contributo di costruzione, deve essere corredata di copia di nuova garanzia fideiussoria a sostituzione della precedente, oppure di appendice integrativa, emessa a nome nel soggetto subentrante e si intende formalizzata alla consegna del documento originale cartaceo o digitale.**



9. La rateizzazione è a totale cura e onere dell'interessato; il Comune non ha alcun obbligo di emanare avvisi di scadenza delle singole rate; in caso di ritardato pagamento verrà applicata la sanzione di cui all'art. 42 DPR 380/01, nonché la maggiorazione degli interessi legali, proporzionale ai giorni di ritardo.

### **Articolo 28 Pareri preventivi**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere al SUE un parere preventivo inerente all'ammissibilità di interventi edilizi e/o urbanistici oggetto di successive istanze di parte e/o atti abilitativi comunque denominati.
2. La richiesta di parere preventivo deve essere inoltrata secondo le modalità di cui all'Articolo 5 corredata dai seguenti documenti ed elaborati:
  - a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
  - c) soluzione progettuale di massima;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere;
  - e) eventuali altri elaborati ritenuti utili all'istruttoria;
  - f) ricevuta del pagamento dei diritti di istruttoria.
3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani ai piani seminterrati e terra, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti all'Articolo 66 .
4. È inoltre facoltà dei soggetti interessati presentare, in via preventiva e separata da altri procedimenti autorizzativi edilizi e solo per le aree poste all'esterno di ambiti sottoposti a vincolo specifico, la documentazione necessaria all'espressione della Valutazione di impatto paesistico del progetto. Il responsabile del procedimento, esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione per il paesaggio per il parere di competenza.
5. L'esito conclusivo della richiesta di parere preventivo consiste in una comunicazione da parte del Responsabile del Servizio competente, da esprimere nel termine massimo di 30 giorni, nella quale sono date le risposte ai quesiti specifici richiesti nella relazione di cui al comma 2; il grado di dettaglio delle risposte è proporzionale alla definizione degli elaborati progettuali presentati. La comunicazione non costituisce istruttoria definitiva che sarà svolta unicamente a seguito di regolare presentazione di istanza.

### **Articolo 29 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

1. Ai fini del presente Regolamento si definiscono interventi urgenti le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità pubblica di cose o persone. Tali interventi devono essere riconosciuti mediante perizia tecnica, corredata da puntuale rilievo fotografico, eseguita da un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà.
2. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere eseguiti, a cura e spese del proprietario, senza preventivo titolo abilitativo nella misura strettamente necessaria alla eliminazione o alla riduzione delle condizioni di pericolo riscontrate. Gli interventi così eseguiti avvengono sotto la responsabilità del proprietario o avente titolo, del professionista incaricato, dell'impresa esecutrice.
3. Il proprietario o l'avente titolo, fermo restando le preventive comunicazioni agli Enti competenti per gli immobili vincolati, comunica immediatamente all'Amministrazione comunale l'avvio degli interventi urgenti e si impegna, al momento della comunicazione, a dare luogo entro trenta giorni agli adempimenti previsti dalle disposizioni vigenti in materia



di interventi edilizi e, nel caso, paesaggistici e culturali. Contestualmente alla comunicazione il proprietario o l'avente titolo produce copia della perizia e del rilievo fotografico di cui al comma 2.

4. Si applicano inoltre le disposizioni di cui all'Articolo 91 .

### **Articolo 30 Informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Si applica lo specifico regolamento comunale relativo ai procedimenti amministrativi.

### **Articolo 31 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Oltre alle forme di partecipazione ai processi decisionali stabilite per legge, l'Amministrazione potrà, per progetti rilevanti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere cittadini e professionisti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

### **Articolo 32 Concorsi di urbanistica e di architettura**

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune può promuovere il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.
2. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
3. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione esaminatrice nonché la procedura concorsuale dovranno essere preventivamente definiti e resi pubblici a cura del Responsabile del Servizio competente.

### **Articolo 33 Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta al protocollo dell'Ente ed ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale in materia di pianificazione, indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risultante dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 34 Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori**

1. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del Permesso di costruire, SCIA alternativa al Permesso; SCIA, SCIA Unica, SCIA Condizionata o CILA deve comunicare al Comune, la data dell'inizio dei lavori stessi.
2. Nel caso in cui si renda necessario differire la data di inizio dei lavori già comunicata, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a indicare la nuova data, tenendo comunque conto del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto per gli interventi assentiti con Permesso di costruire e fatto salvo che i lavori non siano iniziati.
3. Resta fatta salva la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti per l'esercizio del cantiere.



### Articolo 35 Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune al momento del verificarsi.
2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi.
3. Il subentrante presenta al Comune, secondo le modalità di cui all'Articolo 5 ed entro i termini di validità dell'atto abilitativo, la domanda di nuova intestazione con indicazione dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.
4. Il cambio di intestazione non incide in alcun modo sul contenuto dell'atto abilitativo e degli atti correlati e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione lavori.
5. In caso di sostituzione del Direttore dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo deve sospendere i lavori e comunicare al Comune il nominativo del nuovo incaricato con relazione dei lavori eseguiti fino alla data della sostituzione. Sino a tale comunicazione i lavori sono interrotti.

### Articolo 36 Comunicazione di fine lavori

1. Entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori il titolare dell'atto abilitativo **(comunicazioni, segnalazioni, permessi o altro atto comunque denominato) comunque denominato** previsto dalla legislazione vigente deve comunicare al Comune, la data di fine dei lavori stessi.
2. Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla segnalazione di agibilità delle medesime.
3. **Fatta salva la possibilità di richiedere proroga, nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine di efficacia del titolo abilitativi edilizi, dovrà comunque essere presentata una comunicazione di fine lavori parziale, corredata da idonea documentazione esplicativa a firma del direttore dei lavori, sullo stato dei lavori eseguiti**
- ~~3. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.~~
4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta a seguito della approvazione del piano attuativo.
5. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'Articolo 81 , l'intestatario dell'atto abilitativo dovrà contestualmente procedere con l'istanza di assegnazione di cui al medesimo articolo.
- ~~6. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, devono essere consegnati, secondo le modalità di cui all'Articolo 5 , gli elaborati grafici rappresentativi lo stato finale dell'intervento (as-built). Ai fini dell'aggiornamento della cartografica comunale gli elaborati che si riferiscono alla sagoma dell'edificio, alle recinzioni e alle opere di urbanizzazione devono essere predisposti in formato GIS.~~
6. **Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, nel caso di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione che abbia modificato l'intero edificio, dovranno essere consegnati gli elaborati grafici rappresentativi dello stato finale dell'intervento (as-built). Ai fini dell'aggiornamento della cartografica comunale gli elaborati che si riferiscono alla**



sagoma dell'edificio, alle recinzioni e alle opere di urbanizzazione dovranno essere predisposti in formato GIS.

### **Articolo 37 Occupazione di suolo pubblico**

1. Si applica il vigente regolamento comunale.

## **CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Articolo 38 Punti fissi di linea e di livello**

~~1. È possibile richiedere al SUE la definizione di punti fissi. In tal caso ogni onere per la loro individuazione è a carico del richiedente.~~

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e la ricostruzione, l'avente titolo è tenuto a determinare la ricognizione dei punti fissi di linea e di livello cui riferirsi per la realizzazione dell'opera edilizia e per la determinazione delle linee di confine tra l'area privata interessata dall'intervento, gli spazi pubblici e le proprietà di terzi. Sono, altresì, soggetti alla richiesta di determinazione dei punti fissi gli interventi di realizzazione di recinzioni.
2. Al fine di determinare i punti fissi di linea e di livello, devono essere presentate al SUE contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, idonea planimetria e relazione descrittiva a firma del direttore dei lavori, in cui sono individuati il punto fisso di determinazione del livello altimetrico e non meno di quattro capisaldi plano-altimetrici di coordinate certe.
3. Entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza, l'ufficio fissa la data e l'ora di convocazione degli interessati sul luogo di intervento, per la definizione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare. Di tali operazioni viene redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto. Le eventuali spese per le rilevazioni sono a carico del richiedente.
4. Qualora entro il termine di cui al precedente comma 3 l'ufficio non fissa la convocazione, si intendono confermati i punti fissi di allineamento e di quota indicati nella documentazione indicata al comma 2 del presente articolo.
5. I riferimenti dei capisaldi plano-altimetrici dovranno essere individuati all'interno dell'area di cantiere mediante picchettatura o altra idonea segnalazione e dovranno essere mantenuti permanentemente visibili per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

### **Articolo 39 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi regolamenti comunali in materia di inquinamento acustico e polizia urbana.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri. Nel caso di occupazione di suolo pubblico dovrà essere versato il canone come previsto dal vigente regolamento comunale.
3. Durante i lavori:



- a) devono essere sempre mantenuti in piena efficienza e fruibilità gli impianti e gli spazi pubblici adiacenti alle aree di cantiere e potenzialmente interessati dalle attività edilizie in svolgimento;
  - b) è fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinante con i cantieri, nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli\elaborati se prodotti in modalità digitale.
  5. In caso di interruzione prolungate dei lavori con conseguente creazione di condizioni di abbandono e degrado e di disagio e malessere per il territorio e la cittadinanza, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione infestante, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
  6. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, l'operatore dovrà richiedere specifica autorizzazione in deroga.
  7. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse possono permanere solo sino alla fine dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
  8. Al fine di garantire l'accesso temporaneo alle aree adibite a cantiere è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili provvisori o la trasformazione e/o cambio d'uso di passi carrabili esistenti a condizione che si osservino, per quanto possibile, le prescrizioni indicate nel Codice della strada relativamente alla realizzazione degli accessi nelle strade urbane e dei passi carrabili. In tali casi deve essere acquisita autorizzazione dell'ente proprietario della strada. Tale autorizzazione si intende automaticamente rilasciata laddove indicata nel titolo abilitativo o equipollente.
  9. La recinzione di cantiere deve avere aspetto decoroso, essere alta almeno 2 m, poter salvaguardare l'incolumità pubblica e assicurare il pubblico transito. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
  10. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
  11. È vietata rimozione e danneggiamento dei nidi di rondine eventualmente presenti sulle strutture da mantenere in modo ordinario o straordinario secondo quanto previsto dalle vigenti normative (L. 157/1992 e C.P. art. 635). Nel caso di demolizioni complete o per restauro di fabbricati su cui insistano nidi di rondine, è fatto obbligo procedere alla loro demolizione solo in periodi di assenza completa degli animali (nidificanti, adulti e nidiacei che siano) e, pertanto, solo durante il periodo compreso tra il 1 settembre ed il 20 febbraio).



12. È prescritta la verifica della presenza di chiroterri e la messa in atto delle misure protettive come indicate dall'Azione A.13 del progetto Life Gestire 2020 (LIFE14 IPE IT 018 GESTIRE2020) di Regione Lombardia.

#### **Articolo 40 Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - Estremi atti abilitativi
  - Oggetto dell'intervento
  - Titolare e Committente dell'intervento
  - Data inizio e fine dei lavori
  - Progettista
  - Direttore Lavori
  - Progettista strutture, impianti (se previsto)
  - Direttore Lavori strutture, impianti (se previsto)
  - Impresa/e assuntrice ed esecutrici dei lavori
  - Responsabile del cantiere
  - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione (se previsto)
  - Collaudatore statico (se previsto)
  - Certificatore energetico (se previsto)
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le indicazioni di legge.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
7. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
8. Il Committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

#### **Articolo 41 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.



2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico.
4. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
  - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.
5. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
6. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
7. Nel caso di interventi edilizi che interessino spazi esistenti, pubblici o privati di uso pubblico, e prevedano scavi e demolizioni su strade, relative pertinenze e aree a verde, l'avente titolo, sia esso privato o ente proprietario/gestore dei sottoservizi di rete, prima dell'inizio dei lavori deve acquisire Autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico ai sensi dell'Articolo 44 .
8. Prima di iniziare i lavori l'esecutore deve dare avviso a tutti gli altri eventuali Concessionari del suolo pubblico e prendere con essi gli accordi per un opportuno coordinamento, affinché non venga recato danno agli impianti, ai cavi, alle tubazioni o ai manufatti esistenti.
9. Qualora si rendessero necessarie limitazioni o sospensioni di transito tali esigenze devono essere specificate prima dell'inizio dei lavori. Il titolare dell'autorizzazione è tenuto a richiedere l'emissione delle relative ordinanze da parte della Polizia Locale.
10. Le alberature esistenti devono essere protette, durante l'esecuzione dei lavori, da danni meccanici a tronchi, fusti, rami e colletti, evitando qualunque possibile danno o taglio ai sensi del vigente Regolamento del Verde.
11. Durante l'esecuzione dei lavori deve essere predisposta, sotto la responsabilità del titolare, a propria cura e spese, idonea segnaletica stradale di preavviso di lavori in corso e i necessari ripari della zona stradale interessata ai lavori, come prescritto dalle vigenti normative in materia di disciplina della circolazione stradale, normativa di sicurezza, e secondo le eventuali prescrizioni impartite dalla Polizia Locale.



## Articolo 42 Misure di cantiere e tolleranze

1. ~~Con riferimento a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001~~, Fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e fermo restando che le diversità riscontrate non devono in alcun modo comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della dichiarazione asseverata, pregiudicare l'agibilità dell'immobile e non siano riferite a specifiche prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o equipollente, si precisano le seguenti fattispecie di tolleranze ~~costruttive di cantiere (ovvero di variazioni rispetto al progetto originario realizzate in corso d'opera)~~:
  - a) Tolleranza dimensionale: mancato rispetto dei parametri edificatori purché riferiti alla singola unità immobiliare e nel limite del 2%, in più o in meno, delle misure previste nel titolo abilitativo o atto equipollente;
  - b) Tolleranza esecutiva: non applicabile agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, applicabile senza i limiti quantitativi di cui al punto a):
    - irregolarità geometriche: diverso posizionamento delle aperture esterne ed interne, differente esecuzione di elementi ornamentali (cornicioni, marcapiano, lesene, ecc.), ecc.;
    - modifiche alle finiture: diverso utilizzo di colori e materiali per muri, facciate, serramenti, parapetti, tetti, pavimentazioni, rivestimenti, elementi ornamentali dell'edificio, ecc.;
    - collocazione impianti: diverso posizionamento e tipologia di impianti (reti e macchinari), esecuzione di impianti non previsti titolo abilitativo o atto equipollente, ecc.;
    - opere interne: differente suddivisione degli spazi interni, ecc..
2. ~~Se a fine lavori si rilevano modifiche al progetto originario rientranti nelle tolleranze di cantiere sopra definite, la comunicazione di fine lavori di cui all'art. 36, deve essere corredata degli elaborati rappresentanti lo stato finale (as-built).~~

## Articolo 43 Sicurezza e controllo nei cantieri

1. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari o gli spazi adiacenti alle aree di intervento, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli stessi. La ripresa dei lavori è condizionata all'effettiva realizzazione dei suddetti interventi.

## Articolo 44 Ripristino a fine lavori del suolo e degli impianti pubblici

1. Nel caso gli interventi edilizi privati interessino spazi o impianti pubblici esistenti, entro il termine di ultimazione lavori deve essere ripristinato lo stato dei luoghi *ante operam* e la perfetta funzionalità degli impianti.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, saranno rimosse coattivamente con le procedure previste dalle leggi vigenti.



## TITOLO III- QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO

#### Sezione I – Caratteristiche

##### Articolo 45 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell’igiene, della salute e dell’ambiente, sicurezza nell’impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

#### Sezione II – Requisiti prestazionali per l’efficienza energetica

##### Articolo 46 Efficacia delle disposizioni

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
  - obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
  - facoltative: hanno valore di indirizzo per la progettazione.
2. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione si definiscono:
  - Nuova edificazione: gli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
  - Altri interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro e Ristrutturazione edilizia.
3. L’applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione è esplicitata mediante asseverazione di conformità firmata dal progettista e sottoscritta dall’avente titolo.

##### Articolo 47 Predisposizioni

1. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze a eventuali sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento e di telecomunicazione.
2. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell’edificio e di collegamento con l’area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l’installazione di pannelli solari e altri elementi similari; infrastrutture fisiche multiservizio per fibra ottica.
3. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione ~~di cui all’Articolo 46~~ e Ristrutturazione edilizia **con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica**. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

##### Articolo 48 Controllo del microclima esterno

1. È consigliato l’utilizzo di sistemi di verde verticale per:
  - l’ombreggiamento dei fronti Ovest dell’edificio nel periodo estivo;
  - il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall’involucro;
  - l’indirizzamento di brezze estive verso l’edificio;
  - l’abbassamento della temperatura in prossimità dell’edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell’albedo nelle aree prospicienti gli edifici;



2. La scelta della specie vegetale da utilizzare deve tener conto:
  - delle disposizioni del CAPO III del presente Titolo III;
  - della necessità di garantire l'irraggiamento solare nei mesi invernali e pertanto sono da preferirsi specie autoctone spoglianti negli spazi esposti a Sud, ad Est e ad Ovest e specie autoctone sempreverdi negli spazi esposti a Nord.
3. Al fine di aiutare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, è obbligatorio, per tutte le aree scoperte pubbliche e private:
  - massimizzare le aree verdi permeabili;
  - piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
  - utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.
4. **Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.**

#### **Articolo 49 Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto**

1. Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.
2. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico).
3. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio secondo le procedure stabilite dalla competente ATS.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie ~~in caso di Ristrutturazione edilizia e~~ ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia.

#### **Articolo 50 Orientamento dell'edificio**

1. Gli edifici di Nuova edificazione di cui all'Articolo 46 , ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di +/- 45°.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (a titolo esemplificativo archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.



4. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest.
5. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative **per tutti i tipi di intervento**.

#### **Articolo 51 Illuminazione naturale**

1. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione integrativa per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti, nel rispetto dei valori minimi di superficie illuminante previsti dal vigente Regolamento di Igiene ed in relazione al coefficiente di trasmissione della luce di ciascun sistema.
2. Gli edifici di Nuova edificazione di cui all'Articolo 46 , ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono prevedere superfici trasparenti dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo) orientate preferibilmente entro un settore di +/- 45° dal sud geografico.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative **per tutti i tipi di intervento**.

#### **Articolo 52 Protezione dal sole**

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali e orizzontali, escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di sistemi schermanti (sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio) o filtranti (a titolo esemplificativo pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, vetri a controllo solare), fissi o mobili, in grado di ridurre l'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire l'utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici **con destinazione residenziale per tutti i tipi di intervento**. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva **per tutti i tipi di intervento**.

#### **Articolo 53 Involucro vegetale**

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono essere costituite da:
  - tetti verdi: si intende una sovra-copertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato;
  - muri verdi: si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.
3. Le componenti vegetali di cui al presente articolo non si computano ai fini delle distanze urbanistiche.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo, **applicabili nel caso di interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione** sono facoltative



#### **Articolo 54 Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili**

1. La produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione estiva e invernale devono avvenire attraverso impianti e sistemi che utilizzino fonti rinnovabili nelle misure minime di fabbisogno stabilite dalla normativa regionale vigente.
2. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.
3. Campo di applicazione: **le indicazioni di cui al presente Articolo sono applicabili ed obbligatorie nel caso di interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e** secondo le disposizioni regionali vigenti. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili o se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente Articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica di cui alla L. 10/1991.

#### **Articolo 55 Impianti centralizzati e contabilizzazione**

1. Gli edifici con almeno quattro unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, devono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.
3. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi riferiti alla singola unità immobiliare.
4. Campo di applicazione: ~~le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 46 e, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia~~ **interventi** che interessino gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

#### **Articolo 56 Regolazione della temperatura**

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o almeno nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie ~~in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 46 , Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e~~ in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

#### **Articolo 57 Sistemi termici a bassa temperatura**

1. Gli impianti devono prevedere l'impiego di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttino le fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo solare, geotermico).
2. Sono da privilegiare i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estiva e invernale.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nella Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46 , ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione,~~ per gli edifici ad uso abitativo residenziale; sono facoltative per gli edifici con altro uso.

#### **Articolo 58 Efficienza degli impianti di illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi



energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della legislazione regionale. In particolare, tali impianti devono essere dotati di:

- corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
  - sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali private;
  - corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
  - corpi illuminanti che orientino i flussi luminosi esclusivamente all'interno della sagoma degli oggetti da illuminare;
  - sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni.
2. Inoltre, gli impianti elettrici relativi ad edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
- interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone
  - sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46~~ , **Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione** e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico afferente alle parti edilizie oggetto di intervento.

#### **Articolo 59 Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

1. Devono essere installati impianti alimentati da fonti rinnovabili aventi potenza elettrica minima, misurata in kW, secondo le quote previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente articolo possono essere ottemperate altrove ai sensi di legge oppure omesse. L'eventuale omissione anche alla realizzazione in altra sede dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di procedimento edilizio.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie **in caso di Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46~~ e, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i ~~nei~~ casi previsti dalla legislazione vigente.**

#### **Articolo 60 Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale della risorsa.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46~~ , **di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di Ristrutturazione edilizia.**

#### **Articolo 61 Riciclo e riuso delle acque**

- ~~1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso~~



~~delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano.~~

- ~~2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.~~
- ~~3. Le acque derivanti dai processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali o altri usi analoghi. Le acque derivate da tali attività devono essere oggetto di autorizzazione allo scarico.~~
- ~~4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque in conformità ai parametri previsti dalle vigenti normative, in relazione agli specifici usi alle quali verranno destinate.~~
1. L'articolo promuove la gestione sostenibile delle risorse idriche, incentiva le pratiche di riciclo e riuso delle acque depurate e richiede che nei nuovi insediamenti si considerino reti di distribuzione a più livelli qualitativi e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque reflue depurate e la garanzia del mantenimento della qualità e delle caratteristiche dell'ecosistema fluviale in attuazione alla vigente normativa specifica ed al Codice dell'Ambiente (D.Lgs. 152/2006). L'obiettivo è la gestione sostenibile delle risorse idriche attraverso il riciclo e il riutilizzo delle acque depurate, come stabilito da disposizioni che favoriscono tali pratiche.
2. Campo di applicazione: la disposizione di cui al comma 1 ha carattere obbligatorio solo in caso di Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46~~ . Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio in caso di Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46~~ e in occasione di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento totale del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua.

## Articolo 62 Acque piovane

1. Gli edifici devono essere dotati di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante secondo le disposizioni regionali vigenti.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione ~~di cui all'Articolo 46~~, **Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e in tutti i nei casi previsti dalla legislazione vigente anche** in materia di invarianza idraulica.

## Articolo 63 Riduzione dei consumi idrici

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile.
2. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando che ne regoli il funzionamento solo in caso di utilizzo.
3. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie **in caso di Nuova edificazione, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia**



### Sezione III – Invarianza idraulica

#### Articolo 64 Invarianza idraulica e idrologica

1. Si applica il Regolamento regionale vigente.
2. Il progetto di invarianza idraulica, redatto nei casi previsti dal suddetto Regolamento secondo le modalità nello stesso precisate, deve essere allegato alla Istanza, alla Segnalazione o alla Comunicazione relativa al procedimento edilizio, nonché ai progetti di opere pubbliche o in concessione, unitamente alla documentazione di seguito specificata:
  - a) scarico in corpo idrico superficiale: istanza di concessione allo scarico presentata all'autorità idraulica competente o estremi della concessione vigente, fermo restando la necessità dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
  - b) scarico in fognatura: richiesta di allacciamento presentata al gestore o estremi del permesso di allacciamento vigente;
  - c) scarico in reticolo idrico privato: accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario del corpo idrico, fermo restando la necessità dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
3. L'efficacia della Segnalazione o della Comunicazione nonché la cantierabilità dell'opera pubblica, è condizionata all'acquisizione della concessione, del permesso o dell'accordo di cui al comma precedente; l'acquisizione dei suddetti atti deve precedere la data di inizio lavori, anche nel caso di Permesso di costruire.
4. Il progetto di invarianza idraulica deve essere adeguato e allegato anche in caso di variante che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica e idrologica e nel caso comporti modifica dello scarico; in quest'ultimo caso dovranno essere presentate nuove istanze/ricieste/ accordi.
5. Fermo restando il regolamento di Polizia idraulica, la Segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere altresì corredata dei seguenti documenti:
  - a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
  - b) certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
  - c) estremi di concessione allo scarico in corpo idrico superficiale, permesso di allacciamento in fognatura o accordo nel caso di scarico in reticolo privato;
  - d) ricevuta di avvenuta consegna alla Regione del modulo di cui all'allegato D del RR 7/2017.
6. Il manufatto di scarico nel recettore deve sempre consentire l'ispezione agevole e completa delle infrastrutture e la misura delle portate scaricate.
7. Il sistema di smaltimento delle acque deve essere autonomo rispetto ad altri sistemi o reti, esistenti o previste, in modo che ne sia possibile il controllo separato.
8. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica, nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 16 del RR 7/2017, deve essere allegata alla Istanza, alla Segnalazione o alla Comunicazione relativa al procedimento edilizio la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione.
9. La Segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere ~~correlata~~ corredata dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo della monetizzazione di cui al comma



precedente e dalla ricevuta di avvenuta consegna alla Regione del modulo di cui all'allegato D del RR 7/2017.

#### **Sezione IV – Requisiti integrativi**

##### **Articolo 65 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Per flessibilità progettuale si intende l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
3. I parametri prestazionali raccomandati sono:
  - adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
  - adottare maglie strutturali regolari, con luci ampie e dimensionate con carichi di riferimento relativi a funzioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
  - superdimensionare i collegamenti verticali;
  - utilizzare pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili;
  - utilizzare per l'alloggiamento dei montanti verticali degli impianti, cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti nelle parti comuni;
  - utilizzare per l'alloggiamento delle reti di distribuzione orizzontale degli impianti, controsoffitti e pavimenti sopraelevati;
  - adottare sistemi centralizzati di climatizzazione estiva e invernale;
  - adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando un sotto-quadro per ogni zona.

##### **Articolo 66 Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati**

1. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti, come disciplinati dalle specifiche Deliberazioni Comunali, devono essere attuati attraverso una progettazione consapevole che garantisca i necessari presupposti di sicurezza e salubrità.
2. È richiesto una specifica indagine propedeutica al progetto e commisurata all'entità delle opere, estesa a:
  - aspetti strutturali dell'edificio,
  - fenomeni di interferenza con la falda,
  - problematiche legate al deflusso delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici contermini (vulnerabilità intrinseca dell'edificio nei riguardi di episodici allagamenti urbani anche con riferimento ad eventi peggiori).
3. La rete di smaltimento dei reflui deve essere realizzata in modo tale da evitare fenomeni di rigurgiti. In tale senso deve essere verificato il franco esistente tra la quota del sistema fognario privato e quella del punto di allaccio alla rete di pubblica fognatura e, in funzione di ciò e sulla base delle indicazioni dell'Ente gestore, previsti idonei accorgimenti tecnici.
4. Fatto salvo quanto contenuto nelle delibere sopra citate, nei contesti urbani interessati o prossimi a punti presentano criticità a seguito del verificarsi di eventi meteorologici estremi, individuati dalla pianificazione comunale di settore (piani di emergenza e protezione civile,



carta di fattibilità geologica del PGT) e per tutti i luoghi nei quali sono stati riscontrati episodi di criticità (su base documentale riconosciuta derivante da rapporti dei Vigili del Fuoco, della Protezione civile, ecc.) è necessario procedere ad indagini e misure topografiche specifiche volte a definire puntualmente l'entità del rischio e i conseguenti interventi di contenimento come indicato nel presente Articolo.

5. Rispetto ai punti critici come sopra identificati deve essere eseguito un rilievo plano-altimetrico che individui puntualmente:
  - le quote delle strade potenzialmente interessate dai fenomeni di allagamento.
  - le quote delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento.
  - le quote di imposta delle aperture del piano terra e seminterrato.
  - le quote delle rampe di collegamento al piano seminterrato.
6. Il rilievo di cui sopra deve essere verificato dal progettista dell'intervento rispetto alle quote di potenziale allagamento verificate per lo specifico ambito, al fine di individuare i rischi conseguenti.
7. In esito alle suddette valutazioni il progetto deve contenere tutte le soluzioni volte ad escludere ogni potenziale danno per gli spazi oggetto di recupero.

## **Sezione V – Prescrizioni costruttive**

### **Articolo 67 Misure di prevenzione del rischio gas Radon**

1. Per gli interventi atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, si applicano le leggi regionali vigenti in materia, le linee guida della Direzione Generale della Sanità della Regione Lombardia e le disposizioni dell'ATS competente. Le "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" (Decreto del Direttore Generale Sanità del 21.12.2011 n. 12678) sono applicabili a tutti gli edifici di nuova costruzione e alla ristrutturazione di quelli esistenti indipendentemente dal valore di concentrazione di gas radon.
2. Le misure per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti", cioè, abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m<sup>3</sup>.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al



contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

6. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo o atto equipollente. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
7. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
8. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
9. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente al presente Regolamento è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della Segnalazione per l'agibilità.

#### **Articolo 68 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori.
2. Le disposizioni della normativa vigente (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e UNI EN 795) e le specifiche di cui del presente Articolo si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura.
3. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente.
4. La manutenzione dei dispositivi al fine di garantirne nel tempo la piena efficienza, è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
5. Nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino 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.
6. Per l'accesso esterno alla copertura ed ai relativi sistemi di ancoraggio deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc..
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
8. Nel caso di edifici con facciate continue è inoltre prescritta l'individuazione di punti di ancoraggio dei dispositivi di protezione collettivi o individuali.
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del Permesso di costruire o equipollente.
10. In sede di Segnalazione di agibilità deve essere asseverata a cura del Direttore dei lavori la corretta esecuzione delle opere di cui al presente Articolo.
11. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte



operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

## **Sezione VI – Prescrizioni specifiche**

### **Articolo 69 Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito**

1. Si applicano le disposizioni comunali vigenti, in attuazione dell'art. 5 della Legge Regionale n. 8/2013 e dei collegati criteri regionale.
2. Sono individuati quali ulteriori luoghi sensibili di cui al comma 1 dell'art. 5 della Legge Regionale n. 8/2013 i parchi gioco e le sedi di associazioni ed enti di volontariato dedicate alla pubblica assistenza.
3. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
4. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
5. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

## **CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

### **Articolo 70 Strade e viabilità pubblica**

1. La realizzazione delle strade deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali, regionali, provinciali nonché delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico e dalla pianificazione comunale di settore vigenti.
2. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico a seconda della natura e dell'uso devono essere trattate 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.
3. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici.
5. Le strade, laddove possibile ed opportuno, devono essere dotate di alberature.
6. Le strade fuori dal centro abitato devono, laddove compatibile con la funzionalità e sicurezza dell'infrastruttura, minimizzare l'uso di sistemi di protezione laterale (paracarro, guardrail) che riducano la percezione paesistica degli spazi aperti.
7. Le rotatorie stradali con diametro interno superiore a 5,00 m possono prevedere la sistemazione dell'isola centrale con vegetazione a raso compatibile con la funzionalità dell'infrastruttura.
8. Al centro delle rotatorie nelle quali vi sia un'area verde, la cui manutenzione è affidata a titolo gratuito a società private o ad altri enti, è consentita l'installazione di un'insegna di esercizio dell'impresa o ente affidatario, fissata al suolo, purché non interferiscano con la sicurezza della circolazione stradale.



## Articolo 71 Strade private

1. Le prescrizioni di cui ai successivi commi si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti, compatibilmente con la reale fattibilità, adeguamenti anche parziali alle norme regolamentari.
2. Le strade private all'interno del centro abitato devono:
  - a) essere dotate di cartelli che ne specificano la natura privata;
  - b) essere dotate di sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche conformi alla normativa vigente in materia;
3. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente alla strada privata è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.
4. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
5. Le strade private all'interno del centro abitato al servizio di insediamenti residenziali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 6 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50.
6. Le strade private all'interno del centro abitato al servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 7 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 10.
7. Percorsi di dimensioni inferiori ai minimi sopra indicati vengono considerati passi carrai.
8. In caso di strade private a fondo cieco, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.
9. Se aperte al pubblico passaggio le strade private devono essere dotate, a cura e spese della proprietà, altresì di:
  - a) impianto di illuminazione;
  - b) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,50;
  - c) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada,Se non aperte al pubblico passaggio, le strade private devono essere chiuse da cancello/sbarra con apertura automatica con comando a distanza all'imbocco sulla pubblica via.

## Articolo 72 Portici e gallerie aperte al pubblico

1. I portici e le gallerie di nuova costruzione devono avere dimensioni tali da assicurarne una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi.
2. In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
3. I portici devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, garantendo altresì le condizioni di sicurezza nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 90 .
4. Le pavimentazioni di portici e gallerie di pubblico passaggio, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.



### Articolo 73 Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di metri 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate 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 antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio alle disposizioni normative in materia.  
Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesaggistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico. Le piste ciclabili devono essere dotate, ove possibile lungo il loro tracciato, di spazi di sosta esterni alla corsia di marcia attrezzati (ad esempio con portabiciclette, fontanelle, panchine, ecc.). ~~Laddove possibile è da prediligere una pavimentazione drenante.~~
2. In corrispondenza di servizi pubblici, fermate della rete di trasporto pubblico devono essere previsti depositi e/o aree di sosta sicure attrezzate con portabiciclette.
3. Negli edifici a destinazione commerciale o industriale/artigianale è obbligatoria l'installazione di portabiciclette sicuri e/o depositi a una distanza inferiore a 200 m dall'entrata per almeno il 3% della superficie destinata a parcheggio. Tali spazi sono compresi in quelli di cui al successivo comma laddove garantiscano la distanza dall'entrata e l'accesso libero.
4. Negli edifici residenziali **con 4 o più unità** di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione edilizia con **integrale** demolizione e ricostruzione, devono essere individuati, in aree comuni pubbliche o private facilmente accessibili: ~~idonei spazi per il deposito delle biciclette di dimensioni pari alla maggiore misura tra pari a:~~
  - ~~— un posto bicicletta, anche in rastrelliera, ogni unità immobiliare~~
  - ~~— 2,5 posti bicicletta, ogni 100 m<sup>2</sup> di SLP in caso di edifici residenziali;~~
  - ~~— 1 posto bicicletta ogni 300 m<sup>2</sup> di SLP in caso di edifici produttivi, direzionali o commerciali.~~
    - idonee strutture porta biciclette poste all'interno della proprietà e facilmente raggiungibili dagli ingressi pedonali, con un numero di stalli pari almeno al numero delle unità immobiliari dell'edificio;
    - idonei locali per il ricovero di biciclette facilmente raggiungibili degli ingressi pedonali e/o carrai, opportunamente dimensionati per contenere un numero di biciclette pari almeno al numero delle unità immobiliari dell'edificio.
5. In caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione per la realizzazione di edifici a destinazione diversa dalla residenziale e aventi superficie lorda maggiore di 300 mq, deve essere prevista idonea struttura porta biciclette posta all'interno della proprietà e facilmente raggiungibile dagli ingressi pedonali, con un numero di stalli adeguato alle esigenze di possibile utilizzo, alle caratteristiche del contesto e al tipo di utenza a cui è destinato prioritariamente l'edificio.
6. ~~La disposizione di cui ai commi precedenti si applica anche agli spazi comuni esistenti laddove compatibile con la morfologia e la dimensione dei luoghi e la funzionalità delle attività insediate.~~



## Articolo 74 Aree per parcheggio pubblico

1. Il dimensionamento dei parcheggi pubblici in relazione agli insediamenti è regolato dallo strumento urbanistico generale.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature, degli elementi di arredo urbano degli impianti e delle eventuali predisposizioni utili al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere definiti in sede di progetto.
3. Devono essere massimizzate le soluzioni tecnologiche che aumentano l'albedo e riducono gli effetti dell'isola di calore. In tale ottica sono consigliate pavimentazioni semi-drenanti (prato armato, masselli autobloccanti forati, inerti, ecc.) o con materiali di tipo freddo che riflettono più energia solare rispetto ai materiali convenzionali e migliorano l'evaporazione dell'acqua (pavimentazioni porose).
4. Devono essere previsti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche ed impermeabilizzazioni sottostanti le pavimentazioni drenanti in conformità a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia.  
Le acque meteoriche possono essere:
  - a) adeguatamente trattate al fine di evitare inquinamento del sottosuolo;
  - b) disperse nel sottosuolo;
  - c) convogliate in specchi trincee drenanti, rinverditi con specie vegetali che contribuiscono al filtraggio degli inquinanti;
  - d) raccolte in serbatoi, adeguatamente filtrate e riutilizzate per irrigazione.
5. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, salvo valutazioni puntuali da parte del Comune in relazione alle specifiche caratteristiche urbane o eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati, **ai sensi del vigente regolamento comunale del verde**, di alberature di essenze autoctone o naturalizzate nella misura minima di una pianta per ogni cinque stalli (posti auto). La scelta della specie deve essere compiuta tenendo conto di:
  - a) capacità di ombreggiamento nel periodo estivo;
  - b) bassa manutenzione;
  - c) resistenza al microclima;
  - d) assenza di tossicità;
  - e) assenza di resine o frutti cadenti che possano arrecare danno alle vetture o alle persone;
  - f) sviluppo dell'apparato radicale (per evitare il sollevamento delle pavimentazioni circostanti);
  - g) capacità di filtrare gas inquinanti provenienti dalle auto.
6. Le alberature nei parcheggi pubblici devono:
  - a) essere collocate in modo tale da non essere danneggiate dalle auto;
  - b) avere adeguata superficie libera intorno al colletto protetta da calpestio.
7. Nei parcheggi pubblici **di nuova realizzazione o di completo rifacimento di parcheggio esistente** è obbligatorio prevedere sistemi di ricarica per i veicoli elettrici ed è possibile realizzare coperture con pannelli solari fotovoltaici.

## Articolo 75 Piazze e aree pedonalizzate

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
2. Gli spazi di cui al presente articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:



- a) flessibilità d'uso;
- b) accessibilità a tutti;
- c) attrattività e vivibilità degli spazi;
- d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
- e) integrazione con il sistema ambientale/paesaggistico;
- f) ridotta manutenzione degli elementi;
- g) sicurezza, secondo quanto previsto all'Articolo 103

#### **Articolo 76 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. I passaggi pedonali pubblici, o privati destinati a pubblico passaggio, devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e adeguatamente illuminati nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 90 .
2. In corrispondenza di portici destinati a pubblico passaggio, se realizzati in conformità a quanto previsto all'Articolo 72 , la larghezza del marciapiede adiacente può essere ridotta ad 1,00 m. Laddove i portici presentino una larghezza di almeno 2,50 m e la configurazione del tracciato pedonale non preveda interruzioni, il marciapiede adiacente può essere omesso.
3. In tutti i casi di strade aperte al transito veicolare, in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da idonea segnaletica orizzontale e/o elementi fisici di protezione.

#### **Articolo 77 Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private**

- ~~1. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano: tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma. Sono altresì da adeguarsi nel caso di interventi di rifacimento e/o modifica della recinzione del lotto.~~
- ~~2. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o comunque di pertinenza delle costruzioni deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, autorizzato dall'Ente proprietario della strada ed individuato con apposito segnale.~~
- ~~3. La conformità dell'accesso carraio al Codice della Strada e al presente Articolo deve essere dimostrata in sede di richiesta di autorizzazione all'Ufficio competente allegando i seguenti documenti:
  - ~~a) rilievo fotografico dello stato dei luoghi;~~
  - ~~b) planimetria quotata, a scala di rappresentazione adeguata ed estesa ad un significativo intorno, del suolo pubblico interessato dall'apertura o dalla modifica del nuovo accesso, riportante l'eventuale presenza allo stato di fatto di ineroci stradali, marciapiedi, stalli di sosta, piste ciclopedonali e relativi attraversamenti, alberi, aiuole, elementi di arredo urbano, pali di illuminazione pubblica, segnaletica stradale orizzontale e verticale, dissuasori di sosta e transito, rampe di raccordo tra diverse quote della strada, delle piste ciclabili e dei marciapiedi e manufatti di altra natura esistenti sulla pubblica proprietà; tutti gli elementi rilevati devono essere rappresentati completi di indicazioni plano-altimetriche utili alla comprensione dello stato dei luoghi; gli elementi di cui sopra devono essere qualificati dal punto di vista dei colori e materiali;~~
  - ~~e) planimetria comparativa con l'indicazione grafica puntuale delle demolizioni e delle costruzioni relative agli elementi sopra specificati ed esatta quantificazione del suolo interessato dalle lavorazioni;~~~~



- d) ~~planimetria di progetto, a scala di rappresentazione adeguata ed estesa ad un significativo intorno, riportante la configurazione dell'accesso carraio e delle opere sul suolo pubblico ad esso connesse, contenente le quote anche altimetriche, la rappresentazione grafica delle pendenze del suolo a dimostrazione del corretto deflusso delle acque meteoriche e tutti gli elementi tecnici di progetto, dimensionali e materici, necessari anche alla valutazione delle eventuali modifiche a recinzioni, marciapiedi e pertinenze della strada connesse all'apertura del passo carrabile.~~
4. ~~La realizzazione/modifica degli accessi carrai è soggetta ad acquisizione di autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico rilasciata dal competente ufficio comunale.~~
5. ~~Il passo carraio, se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, è normalmente consentito dallo spazio a minor traffico o con minori interferenze con le zone pedonali, le zone a traffico limitato, i parcheggi di uso pubblico e con le piste ciclabili.~~
6. ~~L'accesso ad uno spazio privato tramite più carrai è consentito se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.~~
7. ~~Negli interventi a destinazione residenziale è ammessa in deroga, la presenza di più passi carrabili esclusivamente nei seguenti casi e a seguito di motivata dimostrazione:~~
- a) ~~per necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi;~~
- b) ~~nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano come effetto il frazionamento funzionale di lotti originariamente unitari, comportante un incremento sostanziale delle unità abitative e di numero di fruitori, ove sia comprovata l'impossibilità, per obiettive difficoltà costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, di garantire con la viabilità interna condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli e per il transito dei pedoni.~~
8. ~~I parcheggi privati e gli spazi di manovra interni alla proprietà privata devono essere progettati prevedendo un accurato studio delle mitigazioni a verde finalizzate alla riduzione dell'impatto visivo dalla strada.~~
9. ~~Qualora l'accesso carraio alle proprietà private sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale la quale dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e all'Articolo 104.~~
10. ~~Apertura passi carrai su spazi a parcheggio pubblico:~~
- a) ~~È consentito l'accesso diretto dallo spazio pubblico al privato anche quando lo spazio pubblico antistante il richiesto accesso è adibito a parcheggio o a verde pubblico di pertinenza stradale, a condizione che sia comprovata l'impossibilità dell'apertura in diversa posizione.~~
- b) ~~Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi all'interno di parcheggi pubblici organizzati in forma autonoma e separata dalla carreggiata stradale, tale trasformazione deve essere regolata da convenzione stipulata tra privato ed Amministrazione Comunale, a costituzione di una servitù perpetua onerosa.~~
- e) ~~Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi in corrispondenza di parcheggi pubblici con accesso diretto dalla carreggiata stradale (parcheggi in linea o a pettine), è necessario idoneo titolo edilizio abilitativo e monetizzazione della superficie interessata. In luogo della monetizzazione potrà essere prevista, a seguito di parere istruttorio dell'Ufficio di competenza, la cessione di aree da adibire a parcheggio pubblico di dimensioni pari a quella oggetto di trasformazione da reperire nella medesima area o in aree adiacenti.~~



~~11. — Arretramento rispetto al limite dello spazio di pubblico traffico:~~

- ~~a) — I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici: qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà provata avvenga direttamente dalla strada, devono essere arretrati dal limite dello spazio di pubblico traffico di almeno:~~
- ~~— m 5,00 se al servizio di edifici a destinazione residenziale;~~
  - ~~— m 9,00 se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.~~
- ~~L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere ad una distanza minima di 12,00 m dagli angoli delle strade.~~
- ~~b) — Ai sensi dell'articolo 46 del Codice della Strada, nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile arretrare i cancelli, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. La deroga alle prescrizioni di cui ai commi precedenti è ammessa previo nulla osta della Polizia Locale.~~
- ~~c) — È consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione;~~
- ~~d) — All'interno del Nucleo di antica formazione, così come definito dallo strumento urbanistico, i cancelli o i portoni posti a chiusura di androni di ingresso di corti e cortili ad uso anche carrabile, se posizionati in corrispondenza del filo stradale devono essere dotati di impianto con apertura automatica con comando a distanza. Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere storico-architettonico che ne impediscano l'installazione.~~
- ~~e) — I tratti di recinzione di delimitazione laterale delle aree di arretramento del passo carrabile dovranno raccordarsi alla recinzione sul filo strada con uno smusso avente inclinazione pari a 30°.~~

~~12. — Dimensioni~~

- ~~a) — negli edifici a destinazione residenziale la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore m 3,20;~~
- ~~b) — negli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore m 3,50;~~
- ~~c) — la distanza di un passo carraio dal confine di proprietà con altra non deve essere inferiore a m 0,50.~~

~~13. — Caratteristiche delle rampe di accesso alle autorimesse interrate:~~

- ~~a) — Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il limite dello spazio pubblico, deve essere previsto un tratto di almeno m 4,50 di lunghezza e con pendenza massima 10%, laddove non si già presente l'arretramento di cui al comma 11.~~
- ~~b) — Fatte salve le disposizioni più restrittive derivanti da necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi, le rampe di accesso alle autorimesse interrate:~~
- ~~— devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il corretto deflusso delle acque;~~
  - ~~— non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e del 15% se curvilinee;~~
  - ~~— se a senso unico di marcia, o a doppio senso regolato da semaforo, devono avere carreggiata di dimensioni minime pari a 3,00 m se rettilinea e 3,50 m se curvilinea;~~
  - ~~— se a doppio senso di marcia devono avere carreggiata di dimensioni minime pari a 3,50 m se rettilinea e 6,50 m se curvilinea;~~



~~— il raggio di curvatura deve essere uguale o superiore a 6,75 m se a senso unico di marcia e 8,25 m se a doppio senso di marcia.~~

~~14. — Specchi:~~

- ~~a) L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti a spese dei proprietari delle costruzioni che ne facciano richiesta;~~
- ~~b) La domanda di Autorizzazione alla posa deve essere presentata all'Ufficio competente nelle forme e con le modalità stabilite dalle disposizioni comunali;~~
- ~~c) Il richiedente deve far fronte all'acquisto e al mantenimento in buono stato di conservazione dello specchio parabolico e ne risponde in prima persona se dovesse arrecare danno a persone e/o cose;~~
- ~~d) La posa viene coordinata dall'Ufficio competente e l'eventuale rimozione deve essere eseguita dal titolare dell'Autorizzazione, a semplice richiesta del Comune.~~

~~15. — Riconfigurazione del marciapiede:~~

- ~~a) Il marciapiede in corrispondenza dell'ingresso carrabile di nuova realizzazione, se presente, deve essere raccordato al piano stradale con appositi elementi nella cordatura. Il tratto prospiciente l'ingresso deve essere ricostruito garantendo la maggior continuità possibile, per configurazione e materiali utilizzati, ai tratti di marciapiedi esistenti a margine;~~
- ~~b) Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici sciolanti di proprietà privata devono essere incanalate in modo da non defluire sull'area stradale. L'intervento deve altresì evitare che le acque meteoriche provenienti dalla sede stradale possano essere convogliate sul suolo privato.~~

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, 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 suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. La corretta immissione sulla sede stradale deve rispondere alle seguenti condizioni minime:
  - a) arretramento del cancello carrabile dal filo esterno della recinzione allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso;
  - b) le recinzioni o i manufatti posti lateralmente al passo carraio presentino uno smusso di 45° rispetto all'allineamento stradale.
3. La misura dell'arretramento è proporzionata alle destinazioni funzionali previste e, comunque, aumentata in tutti i casi in cui si preveda la movimentazione di automezzi eccedenti le dimensioni delle autovetture e comunque non inferiore a:
  - a) m 5,00 se al servizio di edifici a destinazione residenziale;
  - b) m 9,00 se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.Non è consentito l'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili sullo stesso fronte. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a:
  - a) m 3,20 negli edifici a destinazione residenziale;
  - b) m 3,50 negli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.
4. La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà con altra non deve essere inferiore a m 0,50.
5. La distanza del passo carraio da altro passo carraio non deve essere inferiore a 1,50 m.
6. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio



pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, “piattaforma”, avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo.

La piattaforma deve essere non inferiore a:

- a) per edifici o aree residenziali: 2,50 x 4,50 m
- b) per edifici o aree terziarie: 2,50 x 7,50 m
- c) per edifici o aree produttive: 2,50 x 10,00 m.

7. Le piattaforme debbono insistere interamente su proprietà privata e possono essere ricavate sia entro sia fuori dalle eventuali recinzioni, in relazione sia alla conformazione dello spazio sul quale immettono sia in funzione del sistema di apertura del passo carraio.
8. Ai sensi dell’articolo 46 del Codice della Strada, nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli che delimitano gli accessi. È consentito, inoltre derogare dall’arretramento degli accessi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
9. La distanza del passo carrabile dall’intersezione tra due spazi pubblici percorsi da traffico veicolare non deve essere inferiore a 12,00 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.
10. Ai sensi del vigente Codice della Strada e del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, è ammessa la deroga alle prescrizioni di cui ai commi 8 e 9, previo nulla osta del competente Comando di Polizia Locale.
11. Le rampe di accesso alle autorimesse interrato di nuova realizzazione dovranno avere le seguenti caratteristiche, fatte salve le disposizioni più restrittive derivanti da necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi:
  - a) tra il punto più vicino all’esterno della livelletta inclinata ed il limite dello spazio pubblico, deve essere previsto un tratto di almeno m 4,50 di lunghezza e con pendenza massima 10%;
  - b) devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il corretto deflusso delle acque;
  - c) non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e del 15% se curvilinee;
  - d) se a senso unico di marcia, o a doppio senso regolato da semaforo, devono avere carreggiata di dimensioni minime pari a 3,00 m se rettilinea e 3,50 m se curvilinea;
  - e) se a doppio senso di marcia devono avere carreggiata di dimensioni minime pari a 3,50 m se rettilinea e 6,50 m se curvilinea;
  - f) il raggio di curvatura deve essere uguale o superiore a 6,75 m se a senso unico di marcia e 8,25 m se a doppio senso di marcia;
  - g) il marciapiede in corrispondenza dell’ingresso carrabile di nuova realizzazione, se presente, deve essere raccordato al piano stradale con appositi elementi nella cordatura. Il tratto prospiciente l’ingresso deve essere ricostruito garantendo la maggior continuità possibile, per configurazione e materiali utilizzati, ai tratti di marciapiedi esistenti a margine;
  - h) le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti di proprietà privata devono essere incanalate in modo da non defluire sull’area stradale. L’intervento deve altresì evitare che le acque meteoriche provenienti dalla sede stradale possano essere convogliate sul suolo privato.



12. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano: tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma. Sono altresì da adeguarsi nel caso di interventi di completo rifacimento e/o modifica della recinzione del lotto.

## Articolo 78 Chioschi/dehors su suolo pubblico

### 1. Definizioni:

- a) Dehor: struttura autorizzata a tempo determinato, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio esterno ad un esercizio pubblico o di somministrazione di alimenti e bevande del quale costituisce elemento accessorio e dipendente.
- b) Chiosco: struttura autorizzata a tempo determinato, indipendente e isolata, senza accesso di clienti o utenti, destinata ad attività di interesse pubblico e collettivo, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o esercizio pubblico.
- c) Elementi complementari: ombrelloni, tende avvolgibili e protezioni solari;
- d) Elementi accessori: elementi di delimitazione, fioriere, pedane, lampade/pannelli/funghi riscaldanti, tavoli, sedie ed arredi.

2. La concessione all'occupazione di aree e spazi pubblici è soggetta al pagamento del canone previsto dal vigente regolamento comunale mentre per la posa dovrà essere presentata la relativa istanza edilizia come previsto dalle vigenti norme in materia. L'istanza deve essere sempre accompagnata da elaborati grafici utili a fornire gli esatti elementi relativi all'ubicazione, alle dimensioni, alle funzionalità ed all'aspetto architettonico, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

### 3. I chioschi e i dehors situati su suolo pubblico o privato di uso pubblico:

- a) devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione paesistica con l'ambiente circostante; la coerenza è valutata dalla Commissione paesaggio se realizzati nelle zone A ai sensi del DM 1444/68 come individuate dallo strumento urbanistico o all'interno del Vincolo Paesaggistico;
- b) devono essere costituiti da elementi smontabili e removibili senza danno permanente per lo spazio pubblico (pavimentazioni, arredi, alberature); il processo di rimozione e reversibilità ante installazione è dimostrato in sede di richiesta di autorizzazione;
- c) installazione dovrà avvenire senza elementi di fissaggio al suolo; qualora ciò fosse invece necessario dovranno essere concordate con il competente ufficio comunale le modalità di fissaggio, costituendo apposita fidejussione a garanzia del corretto ripristino della pavimentazione;
- d) non possono inglobare alberi o arredi urbani;
- e) devono essere strutturalmente e tecnologicamente adatti all'uso e alle condizioni ambientali del luogo di installazione;
- f) non devono interferire con la percezione o scorci significativi di elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale-identitario;
- g) non devono rappresentare ostacolo alla circolazione ciclo-pedonale e veicolare, da parte dei mezzi di soccorso e alle operazioni di pulizia delle aree;
- h) non devono interferire negativamente sulle reti tecniche esistenti o rendere maggiormente difficoltosa la loro manutenzione (a titolo esemplificativo impedendo l'accesso a punti di ispezione, riducendo la funzionalità di griglie o caditoie, nascondendo idranti, ecc.);



- i) non possono essere installati su sede stradale;
  - j) non concorrono alla verifica degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici;
  - k) possono prevedere mezzi pubblicitari solo se integrati negli eventuali elementi di chiusura perimetrale verticale, non sono mai ammesse mezzi pubblicitari sporgenti oltre la sagoma;
  - l) laddove ricadano in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e siano installati per un periodo continuativo superiore al termine stabilito dal Dpr 380/2001 con riguardo alle opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee sono soggetti all'ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica ordinaria fermo restando i casi di ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata;
  - m) possono essere utilizzati solo per l'uso espressamente indicato nel provvedimento di autorizzazione;
  - n) non possono prevedere l'installazione di altoparlanti o apparecchiature di diffusione sonora;
  - o) qualora siano posizionati sotto od in prossimità di piante ad alto fusto di proprietà pubblica, è fatto obbligo ai gestori degli stessi di provvedere alla regolare manutenzione e pulizia degli scarichi dell'acqua dal tetto al suolo;
  - p) la struttura potrà essere:
    - i. di tipo ligneo, ignifugo, leggero ed in colore naturale, con copertura in tessuto ignifugo in tinta unita, bianco o avorio, senza la stampa di scritte, simboli e pubblicità ad eccezione dell'insegna dell'esercizio;
    - ii. in metallo con colore nella gamma dei bianchi o dei grigi e copertura in tessuto ignifugo in tinta unita, bianco o avorio, senza la stampa di scritte, simboli e pubblicità ad eccezione dell'insegna del negozio;
    - iii. chiusa su tre lati (aperto il lato più lungo prospiciente l'esercizio) con pannelli, che possono prevedere elementi di design anche di vetro antinfortunistico colorato, purché sia comunque garantita la permeabilità visiva, con altezza massima da terra di m 1,50 e deve essere posto ad una distanza non inferiore a m 1,50 dall'esercizio in modo da consentire il passaggio pedonale;
    - iv. tavoli e sedie devono essere color legno o nella gamma dei bianchi/grigi o verde scuro; eventuali fioriere devono essere disposte all'interno della superficie autorizzata sempreché non siano di impedimento o di intralcio alla circolazione pedonale, e nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche e del Codice della Strada; le fioriere dovranno essere in cotto, legno, cemento, ferro o acciaio Cor-Ten e dovranno avere requisiti di asportabilità.
    - v. potrà essere installata una pedana in legno (altezza massima 15 cm) al fine di compensare le irregolarità del suolo (nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche);
    - vi. sono inoltre consentiti corpi illuminanti a basso consumo energetico ed integrati nella struttura che evitino fenomeni di abbagliamento sulle aree di transito ed elementi riscaldanti/rinfrescanti.
  - q) se installati in adiacenza a locali destinati alla permanenza di persone, non devono inficiare i rapporti aero-illuminanti dei locali retrostanti.
4. Nel caso di tavolini e sedie posti direttamente sul suolo pubblico, questi potranno essere coperti da una struttura ad ombrellone di tipo ligneo con tenda parasole in tinta unita chiara (bianco, avorio). Lo spazio di copertura deve restare inscritto entro l'area di occupazione del suolo autorizzata. Non sarà ammessa sulla tenda la stampa di scritte, simboli e pubblicità ad eccezione dell'insegna dell'esercizio.



5. Il titolare dell'esercizio dovrà provvedere al mantenimento e provvedere alla manutenzione della struttura al fine di garantire un adeguato decoro.
6. Alla rimozione dei chioschi o dehors deve essere eseguito il ripristino dello stato dei luoghi ante installazione a cura e spese del concessionario.
7. I chioschi e dehors già autorizzati alla data di approvazione del presente Regolamento edilizio devono adeguarsi alle disposizioni di cui al presente Articolo alla scadenza della relativa autorizzazione.
8. Caratteristiche dei dehors:
  - a) lo spazio dei dehors non surroga requisiti minimi funzionali o strutturali richiesti per legge all'attività cui sono collegati;
  - b) la superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore alla SL dell'attività cui fa riferimento e comunque inferiore a 50 mq;
  - c) lo spazio deve essere accessibile ai sensi della legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d) laddove fronteggino fabbricati diversi da quello in cui ha sede l'attività di riferimento devono essere autorizzati degli aventi titolo interessati dall'ingombro;
  - e) è vietata l'installazione di attrezzature finalizzate alla preparazione di cibi o bevande.
9. Caratteristiche dei chioschi:
  - a) la superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore a 30 mq.
  - b) devono essere dotati di servizi igienici per il personale addetto.
10. Tende e protezioni solari:
  - a) su edifici che si affacciano sulle pubbliche vie sono consentiti unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni;
  - b) su tutti gli edifici e manufatti che si affacciano direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico è fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso;
  - c) in ogni caso detti manufatti non debbono alterare la sagoma architettonica dell'edificio;
  - d) sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a 2,20 m misurati dal sottostante piano di calpestio.
11. Tutti gli elementi di questo Articolo se posati in aree comprese nei nuclei storici, come definite dallo strumento urbanistico generale, devono essere sottoposti al parere della Commissione locale per il paesaggio.

#### **Articolo 79 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per manufatti posizionati su suolo pubblico e privato**

1. È riservata al Comune, per ragioni di interesse pubblico, la potestà di applicare e mantenere, sui fronti delle costruzioni prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative e condutture.
2. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
3. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete, secondo quanto disposto nell'Articolo 47 .



## Articolo 80 Recinzioni

- ~~1. Fatte salve le disposizioni specifiche derivanti dallo strumento urbanistico comunale, norme di tutela paesaggistica o di settore, le recinzioni verso aree e strade pubbliche o private di pubblico transito:
  - ~~a) qualora presentino allo stato di fatto caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale devono essere conservate anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo;~~
  - ~~b) non possono avere elementi che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.);~~
  - ~~e) si considerano "aperte" laddove non siano completamente cieche.~~~~
- ~~2. In prossimità degli incroci stradali e delle biforcazioni le recinzioni e le siepi non devono costituire ostacolo o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione; pertanto, le siepi devono avere una altezza massima di 60 cm. Con il medesimo scopo, le recinzioni sul fronte strada non possono essere realizzate all'interno dell'area di incremento del calibro stradale, così come identificata all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** In caso di modifiche che non rientrino nella manutenzione ordinaria le recinzioni esistenti dovranno adeguarsi a quanto sopra specificato.~~
- ~~3. Le siepi prospicienti la pubblica via devono essere costantemente regolate in altezza e profondità al fine di evitare di invadere i marciapiedi e/o le strade.~~
- ~~4. È vietato posizionare teli oscuranti di qualsiasi genere a mascheramento delle parti trasparenti delle recinzioni.~~
- ~~5. —~~
  1. Le nuove recinzioni possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed abbiano altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurata a partire dal fondo più basso.
  2. Le nuove recinzioni devono essere realizzate di tipo aperto, ovvero assicurare una trasparenza e una visibilità attraverso l'intero sviluppo del paramento e devono essere caratterizzate da un rapporto tra pieni e vuoti non inferiore al 50% (calcolato sulla parte sovrastante il basamento).
  3. Le tipologie ammesse comprendono:
    - a) reti metalliche: sistemi a maglia sciolta, elettrosaldata o stirata, sostenuti da montanti infissi nel terreno o su cordolo di fondazione.
    - b) cancellate e inferriate: strutture composte da elementi verticali o orizzontali in ferro, acciaio o altre leghe metalliche;
    - c) staccionate e palizzate: delimitazioni realizzate in legno, materiali compositi o PVC, costituite da elementi discontinui opportunamente distanziati tra loro.
    - d) schermature vegetali: l'aggiunta di siepi o rampicanti non modifica solitamente la natura "aperta" della struttura metallica sottostante ai fini edilizi, ma può essere soggetta a norme sulle distanze dai confini (Art. 892 Codice Civile);
  4. È vietato posizionare teli oscuranti di qualsiasi genere a mascheramento delle parti trasparenti delle recinzioni.
  5. Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito devono altresì rispettare gli allineamenti prescritti, non costituire ostacolo alla visibilità, non pregiudicare la sicurezza del traffico e l'adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, oltre che garantire eventuali allineamenti preesistenti.
  6. Cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.
  7. Nella formazione di nuove cancellate e recinzioni di confine tra aree verdi dovranno essere previsti uno o più varchi posti lungo il bordo inferiore al fine di consentire il passaggio della



piccola fauna inurbata. Tali varchi dovranno avere una altezza minima di 15 cm per una larghezza di almeno 15 cm.

### **Articolo 81 Numerazione civica**

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi (pedonali o carrai) da aree pubbliche o ad uso pubblico l'avente titolo, deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.
2. L'Ufficio competente assegna il numero civico da apporsi a spese del richiedente. Le eventuali variazioni della numerazione civica, adottate dal Comune per esigenze d'ufficio, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese del Comune.
3. La richiesta di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di circolazione. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce, al Comune nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
4. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da m 1,50 a m 2,20.
5. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
6. Qualora l'immobile oggetto della richiesta di cui al comma 1 presenti più unità immobiliari (scale, accessi su aree private, etc.) l'avente titolo è obbligato a comunicare al Comune la numerazione interna assegnata mediante planimetria riportante l'esatta ubicazione degli accessi interni (es. scala A, B, C, ecc.).
7. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre in luogo visibile dallo spazio pubblico, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito affinché possano essere contattati nei casi di urgenza.

## **CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **Articolo 82 Aree verdi e parchi urbani**

1. Nella progettazione delle aree verdi e parchi urbani devono essere applicate le prescrizioni del vigente regolamento del verde. Il vigente regolamento del verde definisce in dettaglio gli elementi, conformi e coerenti con gli aspetti edilizi del "progetto di sistemazione vegetazionale" che dovrà essere redatto anche per le aree verdi private.
2. Costituiscono ulteriore riferimento per la progettazione delle aree libere dall'edificazione le disposizioni di settore contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione provinciale e regionale ed in particolare nella Legge n. 10/2013.

### **Articolo 83 Orti urbani**

1. Si applica lo specifico Regolamento comunale e lo strumento urbanistico generale.

### **Articolo 84 Parchi, percorsi in territorio rurale e sentieri**

1. Si applicano le disposizioni prevalenti contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione degli Enti gestori delle aree tutelate.



### **Articolo 85 Connessioni ecologiche**

1. Per le connessioni ecologiche e alla rete verde, si applicano le disposizioni degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, dello strumento urbanistico vigente e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione degli Enti gestori delle aree tutelate.

### **Articolo 86 Bonifiche e qualità dei suoli**

1. Si applicano il D.Lgs. 152/06, le leggi e i regolamenti regionali.

## **CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **Articolo 87 Reti di servizi pubblici e volumi tecnici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati. Devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrato specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.
4. I volumi tecnici ed impiantistici (a titolo esemplificativo cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni) fuori terra, devono risultare compatibili per tipologia costruttiva, materiali e colori con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Salvo impedimenti dimostrati di natura tecnica devono prevedere sistemi verdi di mascheratura.
5. La realizzazione o l'installazione dei presenti manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a esplicito provvedimento di assenso da parte della struttura competente comunale.

### **Articolo 88 Spazi raccolta rifiuti**

1. Ogni edificio di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, che comporta la realizzazione di almeno quattro unità abitative, deve essere dotato di apposito locale/spazio coperto in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
2. I locali di cui al comma precedente devono avere le dimensioni e le caratteristiche minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e devono essere predisposti in maniera tale da garantire un accesso agevole.
3. I locali, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.
4. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, con le modalità e tempistiche previste alle disposizioni comunali vigenti in materia.
5. Tutti i rifiuti per i quali è prevista la raccolta porta a porta devono essere collocati su suolo pubblico nei punti più vicini alla propria abitazione o attività con le modalità e le tempistiche previste dalle disposizioni comunali vigenti in materia.
6. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione pesante con più di 4 unità immobiliari, salvo che per dimostrate impossibilità, possono prevedere uno spazio esterno per



l'esposizione dei rifiuti: tale area deve essere in continuità con lo spazio pubblico e direttamente accessibile, opportunamente dimensionata arretrando la recinzione.

### **Articolo 89 Ricarica veicoli elettrici**

1. Per le aree a parcheggio pubblico si applica l'Articolo 74 .
2. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici **privati** così come disposti dal D.Lgs. 192/2005.

### **Articolo 90 Rete di illuminazione pubblica**

1. L'illuminazione assume un ruolo fondamentale nell'ambito del progetto urbano in quanto strumento in grado di cambiare totalmente lo scenario di edifici e piazze, senza andare ad alterarne le forme. Il presente Regolamento Edilizio è derogabile dal Piano dell'Illuminazione pubblica (redatto dall'ente gestore del servizio).
2. Il presente regolamento edilizio disciplina gli interventi che, anche se frazionati nel tempo e di piccola entità dimensionale, dovranno risultare armonizzati con le scelte urbanistiche generali riguardo lo spazio pubblico. In particolare, il progetto dovrà permettere di valutare l'effettivo impatto dell'evento illuminotecnico, sia durante la notte che durante il giorno, studiando e documentando accuratamente:
  - a) intensità luminosa complessiva e puntuale
  - b) resa cromatica
  - c) effetti d'ombra
  - d) impatto visivo degli oggetti.
3. I progetti di illuminazione dovranno rispettare le indicazioni contenute nella L.R.31/2015.
4. Dovranno essere evitate intensità luminose eccessive, forzature ad effetto, rese cromatiche incoerenti con le tipologie dei materiali del sito che possono entrare in contrasto con il paesaggio considerato come unità di parti naturali ed edificate.
5. Ogni progetto di illuminazione pubblica dovrà contenere indicazioni relative al risparmio energetico con la scelta di strategie che possono riguardare:
  - a) la parzializzazione degli impianti (lo spegnimento o l'attenuazione di un certo numero di punti luce rispetto al totale, a rotazione e a orari prestabiliti);
  - b) la sostituzione delle lampade esistenti con altre più efficienti;
  - c) la realizzazione di interventi "a monte" attraverso sistemi centralizzati o flessibili che intervengono sulla stabilizzazione;
  - d) la regolazione di flusso e potenza delle lampade, per esempio attraverso l'introduzione di servizi di accensione e spegnimento differenziati in base alle esigenze o l'uso di software che permettono di controllare e gestire in maniera intelligente i singoli punti luce;
  - e) il possibile passaggio di cavidotti per la realizzazione delle reti wi-fii nelle aree pubbliche.
6. I principali ambiti di intervento dell'illuminazione pubblica sono costituiti da:
  - a) sistema viario e stradale;
  - b) gallerie, tunnel, sottopassaggi;
  - c) ingressi, percorsi pedonali e parcheggi;
  - d) piccole e grandi strutture per impianti sportivi e manifestazioni;
  - e) aree a verde pubblico;
  - f) monumenti, sculture, opere d'arte, elementi d'acqua.
7. L'illuminazione pubblica del sistema viario stradale dovrà essere realizzata in base alla classificazione funzionale delle strade (urbane ed extraurbane) e dovrà essere tesa a mettere



chiaramente in evidenza le funzioni rispetto al contesto urbanizzato, alle utenze, al tipo e ai volumi di traffico.

8. Le emergenze architettoniche ai sensi del D.Lgs. 42/2004 visibili dalle strade extraurbane e di accesso al centro abitato dovranno essere oggetto di illuminazione di tipo artistico/monumentale.

## CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### Articolo 91 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene, in conformità a specifici regolamenti comunali, disposizioni e/o ordinanze.
2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono e devono essere soggette a manutenzione periodica.
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
4. Gli edifici dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo, devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.
6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni degli immobili.
7. Nel caso di interventi urgenti si applicano le disposizioni di cui all' Articolo 29 .
8. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, il Comune può ordinare, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

### Articolo 92 Rivestimenti esterni

1. La finitura esterna degli edifici da eseguire da cielo a terra su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali) dovrà impiegare materiali e tecnologie coerenti con le tipologie e le finiture dell'edificio e con il contesto urbano in cui lo stesso è inserito.
2. I rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi una volta realizzati.
3. È ammessa la realizzazione, in lieve aggetto rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura o di un marcapiano.
4. Gli strati isolanti posti in aderenza al filo esterno delle murature (cappotti) sono così disciplinati:
  - a) sono vietati in presenza di marciapiede di larghezza  $\leq 1,50$  m;
  - b) sono ammessi in presenza di marciapiede di larghezza  $> 1,50$  m:
    - senza autorizzazione per occupazione di suolo pubblico se di spessore  $\leq 6$  cm;



- con autorizzazione per manomissione e occupazione di suolo pubblico se di spessore > 6 cm e comunque con un limite di 12 cm; la larghezza residua del marciapiede deve comunque essere  $\geq 1,50$  m.
  - c) sono ammessi in assenza di marciapiede purché sia garantita la sezione minima della carreggiata prevista dal Codice della strada, misurata tenendo conto della possibilità che l'edificio frontistante esegua il medesimo intervento.
5. Nella città storica, come individuata dallo strumento urbanistico generale, i fronti degli edifici:
- a) dovranno essere realizzati in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta;
  - b) sono ammessi i rivestimenti a cappotto purché l'intonaco di finitura abbia una granulometria che richiama quella degli intonaci tradizionali;
  - c) è ammesso in superficie solo l'impiego di pitture e intonachini a base di calce, silicati e di prodotti con finitura analoga purché traspiranti;
  - d) gli interventi sul paramento esterno devono essere volti alla restituzione del disegno originario e alla ricomposizione delle aperture, con possibile ripristino di quelle occluse, compatibilmente con la necessità di migliorare la condizione igienica dei locali.
  - e) i colori di paramenti esterni, serramenti esterni, oscuramenti e di tutte le parti in ferro devono essere omogenei e/o integralmente definiti in ogni fabbricato, anche se suddiviso in diverse proprietà come specificato nell'Articolo 96 .

### **Articolo 93 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Nella definizione dei prospetti, specie su spazi pubblici, deve essere rivolta particolare cura alla giusta proporzione dei volumi alla scelta di materiali, colori, partitura prospettica, linguaggio architettonico, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati rispetto al contesto urbano di riferimento.
2. Nel caso di interventi su porzioni di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in ambiti di corte, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e prospicienti, e risultare ad essi coerenti per soluzioni complessive e/o in riferimento ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme).
3. Fatti salvi vincoli specifici non è vietato l'impiego di materiali innovativi, purché non vengano pregiudicati gli elementi architettonici, compositivi e decorativi esistenti e purché risultino paesaggisticamente compatibili con l'ambiente urbano.
4. Le superfetazioni e gli elementi aggiunti in modo incongruo rispetto al fronte o all'edificio devono essere rimossi in occasione del primo, in ordine di tempo, intervento di Ristrutturazione edilizia afferente all'edificio.
5. La realizzazione degli impianti che interessano l'esteriore aspetto degli edifici deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'Articolo 100 .
6. Negli edifici di pregio, così come individuati dallo strumento urbanistico vigente, e in generale in tutti gli edifici con più di settanta anni:
  - a) le operazioni di tinteggiatura o rivestimento non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, alle modanature, alle parti in pietra o laterizio e altri elementi ornamentali esistenti sulle facciate;
  - b) qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è richiesto il loro ripristino con le tecniche coerenti e forme tradizionali;
  - c) le decorazioni, fasce marcapiano, cornici e balaustre, ecc. devono essere mantenute e ripristinate.



7. Qualora gli elementi di facciata degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Articolo 94 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm al di sotto della quota di 3,50 m, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico:
  - devono essere posti ad un'altezza minima di 3,00 m dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale;
  - non devono sporgere oltre m 1,50 e comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
3. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
  - il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
  - il caso in cui siano di tipo scorrevole interno alla muratura: non sono ammessi binari esterni e/o sporgenti dalla facciata;
  - eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
  - che siano poste ad un'altezza minima di m 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Per le tende solari retrattili è consentita un'altezza minima di m 2,20 misurata dal punto più basso della tenda al piano marciapiede o di pubblico passaggio. L'aggetto deve essere inferiore di almeno m 0,50 rispetto alla larghezza del marciapiede o passaggio pubblico pedonale

#### **Articolo 95 Allineamenti**

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina urbanistica generale e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve creare luoghi che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.

#### **Articolo 96 Piano del colore**

1. Su tutto il territorio comunale la ritinteggiatura di porzioni di facciata inserite in cortine edilizie e/o in insediamenti omogenei, deve rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) deve essere utilizzata un'unica colorazione cielo terra (a meno di bicromia comprovata da documenti o immagini storiche che ne testimonino l'originaria preesistenza) per i fronti di



edifici formanti un solo corpo architettonico, anche se frazionati tra più proprietà e se inseriti in cortine edilizie.

L'identificazione dei corpi architettonici omogenei su cui vige l'obbligo di uniformità cromatica, (estesa anche a serramenti interni ed esterni) deve avvenire sulla base della presenza e della riconoscibilità di elementi architettonici unitari e coerenti, quali ad esempio l'allineamento delle aperture in facciata, l'altezza complessiva del fabbricato, l'omogeneità della copertura e della linea di gronda, la presenza di analoghi elementi decorativi ecc.;

- b) i diversi corpi architettonici omogenei, così come sopra identificati, possono avere colorazioni diverse tra loro purché armonizzate con le tonalità dei fabbricati finitimi, utilizzando gradazioni (più chiare e/o più scure) di un unico colore, oppure colori differenti che non risultino tra loro dissonanti;
  - c) è auspicabile la bicromia (tono su tono) tra la parete e gli elementi decorativi presenti sulla facciata (marcapiani, cornici, cornicioni, zoccolature ecc.).
2. Gli interventi di tinteggiatura dei fronti, la realizzazione di dipinti murali o altre decorazioni ornamentali visibili da spazio pubblico su immobili della città storica sono soggetti al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

#### **Articolo 97 Caratteristiche degli edifici in aree agricole**

1. Per le aree comprese nel PLIS Parco del Lura si applicano in via prevalente le disposizioni contenute nel relativo strumento di pianificazione.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono garantire la conservazione degli elementi testimoniali ed architettonici tipici della tradizione locale.
3. Gli edifici da realizzare in aree agricole come definite dallo strumento urbanistico vigente, devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio, valorizzandone gli elementi caratteristici ed evitando la chiusura di visuali in modo da non alterare la percezione visiva. Laddove necessario, a giudizio della Commissione del paesaggio, gli edifici devono essere opportunamente mascherati da quinte arboree.
4. La realizzazione di edifici deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) le tipologie edilizie abitative devono essere coerenti con l'architettura rurale tradizionale (a titolo esemplificativo corti chiuse o aperte, edifici in linea con esclusione di ville, ville a schiera, palazzine);
  - b) i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei.
5. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto di riferimento.

#### **Articolo 98 Caratteristiche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico**

1. Per le aree comprese nel PLIS Parco del Lura si applicano in via prevalente le disposizioni contenute nel relativo strumento di pianificazione.
2. Gli interventi devono relazionarsi e confrontarsi, in termini di relazioni, con il contesto paesistico all'interno del quale ricadono, così come individuato e definito dallo strumento urbanistico vigente.
3. L'inserimento ambientale dell'intervento deve essere valutato rispetto a punti di vista privilegiati.



4. Le scelte progettuali devono inserire l'intervento in modo coerente rispetto agli elementi e agli ambiti paesistici sopra evidenziati, nel rispetto dell'autonomia linguistica, compositiva e costruttiva. Tutte le scelte devono in ogni caso garantire che gli interventi non eccedano e non sovrastino i caratteri prevalenti riscontrati nel contesto.
5. Negli interventi sugli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali.

#### **Articolo 99 Griglie e intercapedini**

1. Ai fini del presente Regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute nel rispetto del vigente Regolamento di Igiene.
2. L'intercapedine:
  - a) deve essere protetta da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di adeguati sistemi per il deflusso sia delle acque;
  - b) non può ospitare reti tecnologiche private;
  - c) non deve interferire con reti tecnologiche di interesse pubblico esistenti o previste;
  - d) deve essere mantenuta a cura del proprietario.
3. La formazione di intercapedini su suolo pubblico o di uso pubblico è ammessa previa convenzione da stipularsi con il Comune e soggetta al canone stabilito dal vigente regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico.
4. Le strutture dell'intercapedine e le griglie devono essere dimensionate affinché siano conformi ai carichi gravanti e alla tipologia di transiti (veicolari, pedonali e ciclabili).

#### **Articolo 100 Antenne, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici**

1. Per le antenne paraboliche si applica il regolamento comunale vigente.
2. Fermo restando l'applicazione dell'Articolo 47, le strutture, le attrezzature e gli impianti, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio e la loro installazione deve sempre rispondere ai requisiti generali di ordine e decoro e di rispondenza ai criteri di inserimento paesaggistico nel contesto;
3. È fatto d'obbligo integrare tutti gli impianti agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali e nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Devono essere privilegiate le seguenti scelte impiantistiche:
  - a) i pannelli solari e fotovoltaici devono essere complanari in caso di tetto a falde inclinate, mentre nel caso di tetto piano devono essere installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici, ~~fatta salva la possibilità di ricorrere ad una diversa progettazione architettonica che preveda l'integrazione totale dell'impianto nell'involucro edilizio soprattutto nei nuclei storici;~~ nei nuclei storici sulle falde aggettanti su spazio pubblico è obbligatoria l'integrazione totale dell'impianto nell'involucro edilizio di copertura;
  - b) l'installazione di antenne qualsiasi tipo deve rispettare i seguenti criteri:



- negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni di edifici esistenti, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata con diametro inferiore al metro e colori mimetizzanti con la copertura. L'installazione deve avvenire, quando possibile, su falde secondarie e mai sui prospetti, balconi, altane, torri ecc.;
  - tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
  - le antenne su edifici esistenti devono essere installate preferibilmente sul tetto; se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
- c) le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di condizionamento devono:
- essere collocate su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via;
  - in caso di installazione in edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (ad esempio della tipologia "a schiera"), deve essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;
  - in presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze deve essere privilegiata la collocazione "a pavimento" con priorità a quelli prospettanti i cortili interni;
- d) le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste:
- nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
  - negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prioritariamente all'interno degli alloggi; qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.
5. Qualora venga documentata l'impossibilità al rispetto dei su indicati criteri, possono essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, devono rispondere ai requisiti generali di ordine e decoro e ai criteri di inserimento paesaggistico nel contesto.
6. Può essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti.

## **Articolo 101 Insegne commerciali, vetrine, targhe e bacheche**

1. Insegne e cartelli commerciali:
- a) fermo restando quanto disposto dal Codice della strada, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione o altro manufatto può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione ai sensi del vigente regolamento comunale in materia di occupazione di suolo pubblico;
  - b) fermo restando quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, è consentito posare insegne, cieche e/o luminose sugli edifici, unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi, così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici. Sono



ammessi altri sistemi di posa che motivatamente giustificati non arrecano alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.

- c) nei centri storici sono ammesse le insegne collocate sulla parte posteriore fissa delle vetrine, anche illuminate con fari esterni a bassa intensità; non sono ammesse le scritte fluorescenti o a cassonetto e le insegne a bandiera;

2. Targhe bacheche e vetrine:

- a) sugli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; tali manufatti debbono essere posti in opera secondo le seguenti prescrizioni:

- debbono essere saldamente ancorati alla facciata;
- essere realizzati in materiale infrangibile;
- materiali plastici: sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
- avere una dimensione massima di 0,60 mq;
- apparecchi illuminanti, se presenti, devono essere inseriti nel manufatto in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
- le cornici, le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro;
- non debbono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;
- debbono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno;

- b) la domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche e/o vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio; nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione;

- c) le vetrine e gli ingressi agli esercizi commerciali dovranno essere ricavati nell'ambito delle aperture originarie; per le vetrine è ammessa, ove possibile, la ripetizione in sequenza dei moduli dei piani superiori per ricavare nuove aperture; è ammesso l'uso di telai verniciati con colori scuri in ferro ed in alluminio; la protezione può essere assicurata con cristalli di sicurezza, serrande a maglie, serrande cieche; queste ultime verniciate con colori opachi e scuri; nei centri storici sono ammesse esclusivamente serrande a maglie.

3. Serrande cieche degli esercizi commerciali:

- a) al fine di contribuire all'incremento dell'attrattività commerciale, su ogni serranda cieca dei negozi è possibile realizzare un disegno/ logo personalizzato nel rispetto dei seguenti criteri: superficie quadrata con dimensioni massime di cm 120 x cm 120; colori opachi.

4. Tutti gli elementi di questo articolo se collocati in aree comprese nei nuclei storici, come individuati dallo strumento urbanistico generale, devono essere sottoposti al parere della Commissione locale per il paesaggio.

### **Articolo 102 Beni culturali e edifici storici**

1. Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, dei Decreti specifici di tutela e dello strumento urbanistico.



### **Articolo 103 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. I sistemi di sicurezza degli spazi pubblici non devono mai impedire la vivibilità degli stessi.
2. Sono sconsigliate soluzioni di controllo dei luoghi che prevedano la recinzione degli spazi.
3. Ai fini della sicurezza stradale e quindi della compresenza di autoveicoli e pedoni nei medesimi spazi di transito sono da preferirsi soluzioni di dissuasione o di rallentamento del traffico veicolare.

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Articolo 104 Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. Ad integrazione di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti disposizioni.
2. In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice. Tale condizione non è comunque ostativa al recupero del sottotetto.
3. I nuovi accessi pedonali saranno preferibilmente realizzati a quota marciapiede.
4. Gli edifici di nuova costruzione saranno progressivamente dotati di apposita targa che indica il grado di accessibilità.
5. Le aree destinate a parco pubblico devono prevedere di norma:
  - a) parcheggi riservati e collegati con percorsi fruibili all'ingresso del parco;
  - b) tutti gli ingressi accessibili;
  - c) pavimentazione compatta;
  - d) cordoli di demarcazione o percorsi a terra che costituiscano guida tattile per non vedenti o ipovedenti;
  - e) parapetti guidatori con segnalazioni tattili per non vedenti o ipovedenti;
  - f) totem informativi per agevolare l'orientamento anche da parte di persone non vedenti, ipovedenti o sorde;
  - g) arredi ed aree di sosta accessibili;
  - h) giochi utilizzabili anche da bambini diversamente abili;
  - i) punti acqua accessibili;
  - j) aree di sosta ogni 200 m;
  - k) servizi igienici accessibili.
6. Gli spazi in prossimità di strutture pubbliche devono prevedere di norma la realizzazione di pavimentazioni e attrezzature finalizzate a migliorare l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi anche da parte di persone non vedenti, ipovedenti o sorde.

### **Articolo 105 Serre bioclimatiche**

1. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono rispettare le disposizioni regionali vigenti per quanto concerne le dimensioni massime, le caratteristiche costruttive, i requisiti igienici, l'efficienza energetica, l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici e tutti gli altri parametri previsti. Dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali retrostanti.
2. L'installazione di serre bioclimatiche prospettanti su spazi pubblici è soggetta al parere della Commissione paesaggio.



### Articolo 106 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a m 4,00 ed aperti in alto per l'intera superficie, e ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli e cantine.
2. I cavedi devono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
3. I cavedi devono essere pavimentati e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono abitacoli preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Questi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
5. 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.
6. Nessun locale può avere affaccio sui cavedi tecnici.
7. La superficie occupata dai cavedi o di cavedi tecnici è considerata a tutti gli effetti superficie coperta.

### Articolo 107 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

~~1. — Si applica il regolamento comunale vigente per quanto riguarda le componenti vegetali.~~

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e per quanto riguarda le componenti vegetali, si applica il vigente regolamento comunale del verde sia per la realizzazione e progettazione di nuove sistemazioni che per la manutenzione, potatura, abbattimento e sostituzione in aree esistenti.
2. Devono essere conservate e ripristinate le pavimentazioni che presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o legate alla tradizione costruttiva locale.
3. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante attraverso soluzioni progettuali che prevedano la compattazione delle superfici non pavimentate.
4. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti per tutti gli spazi non obbligatoriamente impermeabili ai sensi delle norme vigenti.

### Articolo 108 Piscine private pertinenziali

1. Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e alla ~~DGR-2552/2006~~ D.G.R. n° 8/2552 del 17 maggio 2006 e successive ed eventuali modifiche.
2. Le piscine pertinenziali alle costruzioni possono essere realizzate nelle aree di pertinenza urbanistica delle stesse, ad esclusione delle aree ricomprese nelle Città storiche come individuata dallo strumento urbanistico generale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) dimensione massima della superficie d'acqua  $\leq 120$  mq;
  - b) distanza dai confini di proprietà, anche se completamente interrata,  $\geq 2$  m, misurata dal filo interno della vasca;
  - c) il riempimento e lo smaltimento delle acque devono essere comunicati all'ente gestore.
3. È consentito posizionare piscine stagionali senza titolo edilizio.



4. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.
5. Nella realizzazione delle piscine dovranno essere applicati tutti gli accorgimenti costruttivi e di qualità dei materiali utili ad assicurare condizioni di qualità estetica, funzionale, fruitiva ed i requisiti di igiene e sicurezza richiesti dalla normativa in materia.

#### **Articolo 109 Altre opere di corredo agli edifici**

1. Costituiscono "Pertinenza" di modesta entità:
  - a) pergolati, pergotenda, pergola bioclimatica, gazebo  $\leq 20$  mq di copertura comprensiva di sporti che **può possono** essere smontati con facilità;
  - b) ripostiglio per attrezzi  $\leq 4$  mq di copertura comprensiva di sporti;
- ~~2. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.~~
2. La realizzazione dei manufatti di cui al presente Articolo, ad esclusione di quelli rientranti per legge fra gli interventi attuabili tramite attività edilizia libera, sono subordinati a procedimenti edilizi con asseverazione da parte di tecnico abilitato.
- ~~3. Nel caso di edifici condominiali le opere di corredo in aree pertinenziali dovranno essere approvate dall'assemblea condominiale.~~

### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

#### **Articolo 110 Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e **degli** agenti di Polizia Locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi.
4. L'attività di controllo del territorio è esercitata sia d'ufficio, sia in seguito a segnalazioni/esposti. Soltanto nelle ipotesi in cui, dal tenore dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi, l'Ufficio competente provvede a effettuare i dovuti controlli.
5. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi devono essere sottoscritte dal proponente e prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

#### **Articolo 111 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

**Articolo 112 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, fatte salve le sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.
2. Le sanzioni sono articolate con apposito atto dispositivo comunale e aggiornate periodicamente.

**TITOLO V – NORME TRANSITORIE****Articolo 113 Aggiornamento del Regolamento edilizio**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.
2. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel precedente comma.

**Articolo 114 Rapporti con lo strumento urbanistico generale**

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico generale e viceversa.
2. In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.