

# Regolamento Edilizio 2015

Unitario per i Comuni di Ponte Nossa, Parre, Piario, Premolo e Gorno



## TESTO FINALE APPROVATO

---

Il Sindaco  
Piero VISINI

Il Responsabile UTC  
Dr Ing Giampiero BENZONI

---

redazione

**STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA**

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza  
dr arch Matteo Fugazza – dr arch Paolo Fugazza  
dr arch Venusta Cortesi

Data:  
febbraio/giugno 2015

Adottato con deliberazione CC n° 15 del 17 marzo 2015

Approvato con deliberazione CC n° 19 del 24 giugno 2015

Pubblicato A.P. n° \_\_ del \_\_\_\_\_

Parere dell'ASL espresso con  
Deliberazione del Direttore Generale n° 440 del 21 maggio 2015  
Modificazioni ed integrazioni coordinate nel testo

### **LR 12/2005 (stralcio)**

#### **Art. 28. Regolamento edilizio.**

1. Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:
  - a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
  - b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
  - c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
  - d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
  - e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
  - f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
  - g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
  - h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
  - i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30.
  - i bis) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annessi, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
  - i ter) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.
2. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

#### **Art. 29. Procedura di approvazione del regolamento edilizio.**

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL; il parere è reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

# TITOLO I

## NORME PROCEDURALI

### CAPO I° - LE DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 – Natura e applicazione del Regolamento Edilizio

- 1 Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita al Comune ai sensi dell'art 29 della LR 11 marzo 2005 n° 12 il Regolamento Edilizio (RE), in armonia con il Piano di Governo del Territorio (PGT), detta le norme riguardanti le attività di trasformazione del territorio e gli interventi edilizi, con particolare riferimento:
  - alla modalità di compilazione dei progetti per il conseguimento dei titoli abilitativi e dell'approvazione dei Piani Attuativi,
  - alle caratteristiche energetiche degli edifici al fine del conseguimento della loro certificazione energetica,
  - alla modalità di conseguimento del certificato di agibilità,
  - alla vigilanza sull'esecuzione dei lavori,
  - alla manutenzione del decoro degli edifici, dei manufatti e degli spazi prospicienti e/o visibili dagli spazi pubblici,
  - alla modalità di apposizione e manutenzione dell'arredo e della toponomastica
  - alle norme igienico-sanitarie di interesse edilizio
  - alla composizione e funzionamento della Commissione per il Paesaggio e, ove costituita, della Commissione Edilizia
- 2 Il RE contribuisce al controllo della qualità urbana e territoriale, si applica sull'intero territorio comunale ed interessa gli interventi sul suolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività di trasformazione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari e le norme degli strumenti di pianificazione e programmazione.
- 3 Le disposizioni contenute nel presente RE prevalgono su quelle ad esse contrastanti che siano contenute in atti regolamentari comunque denominati che disciplinino materie di competenza del presente RE.

#### Art. 2 – Deroghe alle norme del RE

- 1 Previo parere della Commissione per il Paesaggio e della Commissione Edilizia, sono ammesse deroghe alle norme del presente RE unicamente per gli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle specifiche procedure previste dalla Legge.

#### Art. 3 – Coordinamento con le norme del PGT

- 1 In applicazione delle disposizioni dell'art 28 della LR 11 marzo 2005 n° 12, il presente RE non contiene disposizioni che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dal vigente PGT.

#### Art. 4 – Rinvio alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene

- 1 In riferimento alle norme igieniche di particolare interesse edilizio, conformemente al disposto di cui all'art. 28 comma 1 lettera h) della LR 11 marzo 2005 n. 12, si rinvia al vigente Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I).

#### Art. 5 – Rinvio ad altre disposizioni

- 1 In coerenza con i principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa di cui alla L 241/90, si rinvia, per quanto non è previsto nel presente RE, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti di interesse per l'attività edilizia.

**SEZIONE I<sup>a</sup> - I SOGGETTI**

**Art. 6 –Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia**

- 1 I soggetti legittimati a presentare istanze afferenti l'attività edilizia sono disciplinati dalla Legge; in via ricognitiva sono:
  - a- il proprietario o tutti i comproprietari unitamente in caso di comproprietà,
  - b- l'amministratore del Condominio, limitatamente agli interventi sui beni comuni,
  - c- il singolo condomino per interventi sulle parti private, previo consenso del condominio per interventi che interessino le parti comuni,
  - d- il rappresentante del proprietario munito di speciale valida procura,
  - e- il titolare del diritto di superficie,
  - f- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art 986 del CC,
  - g- l'enfiteuta,
  - h- il titolare del diritto di servitù, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio della servitù,
  - i- l'affittuario del fondo rustico, limitatamente alle opere consentite dalla Legge in forza di tale titolo,
  - j- il conduttore o l'affittuario, limitatamente all'autorizzazione espressamente conferita dal proprietario,
  - k- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
  - l- il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione
  - m- il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire gli interventi edilizi richiesti
  - n- il soggetto che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria un provvedimento che lo legittimi ad interventi su beni altrui.
  - o- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
- 2 Ai sensi dell'art. 12, comma 4, L.R. n.12/05, per la presentazione del Piano attuativo di iniziativa privata, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano.
- 3 Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti commi o, comunque, legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria

**Art. 7 –Sportello Unico per l'Edilizia**

- 1 Per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di edilizia sarà istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituito da:
  - Responsabile del settore,
  - Responsabile del procedimento
- 2 Lo sportello unico provvede alle incombenze di cui all'art. 32 della LR 12/2005 ed in particolare:
  - a- alla ricezione delle denunce di inizio attività (DIA), delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), delle domande per il rilascio di permessi di costruire (PdC) e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa l'istanza per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art 149 del Dlgs 42/2004 di competenza del Comune e per rilascio del certificato di agibilità,
  - b- all'istruttoria delle istanze ed al rilascio dei permessi di costruire, delle autorizzazioni comunque denominate e dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative di carattere urbanistico-edilizio,
  - c- alla ricezione delle proposte di Piano Attuativo, curandone l'istruttoria,
  - d- alla cura dei rapporti tra il Comune, i cittadini, le Amministrazioni pubbliche e gli Enti chiamati a pronunciarsi sui provvedimenti edilizi oggetto di istanza.
- 3 Lo SUE, ai fini del rilascio del PdC o del certificato di agibilità, acquisisce direttamente i pareri, non allegati all'istanza da parte del richiedente afferenti:
  - a- il parere igienico sanitario nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione,
  - b- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 4 Lo SUE cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

## SEZIONE II<sup>a</sup> - GLI INTERVENTI ED I TITOLI ABILITATIVI

### Art. 8 –Interventi Edilizi

- 1 Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della LR 12/2005; tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione comunale; resta ferma la definizione di restauro di cui all'art 29 comma 4 del DLgs 42/2004.

### Art. 9 –Titoli abilitativi all'attività edilizia

- 1 I titoli abilitativi all'attività edilizia sono stabiliti dalle Leggi nazionali e regionali alle quali si rinvia.

### Art. 10 –Attività edilizia libera

- 1 L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art 6 del DPR 380/2001.

### Art. 11 –Interventi urgenti

- 1 Sono interventi urgenti quelli che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone. Tali interventi possono essere iniziati senza preventivo titolo abilitativo, purché il proprietario o l'avente titolo dia immediata comunicazione di inizio lavori allo SUE indicando i nominativi dei responsabili del cantiere e dell'esecutore e presenti, entro quindici giorni dall'inizio degli stessi, gli elaborati per l'idoneo provvedimento abilitativo.
- 2 Gli interventi urgenti sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o avente titolo, il quale si rende altresì responsabile dell'effettiva sussistenza delle condizioni di pericolosità, mediante la presentazione di perizia tecnica redatta da un professionista abilitato.

### Art. 12 –Interventi non ultimati

- 1 Ove l'intervento oggetto di atto abilitativo edilizio non risulti ultimato per essere agibile nel termine stabilito per l'efficacia dell'atto abilitativo, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato:
  - a di *manutenzione straordinaria* qualora l'edificio sia stato completato con tutti i tamponamenti perimetrali e la copertura,
  - b di *ristrutturazione edilizia* qualora l'edificio sia stato completato nelle parti strutturali portanti ma non dotato di tutti i tamponamenti perimetrali e della copertura,
  - c di *nuova costruzione* nei restanti casi, incluse le porzioni per le quali non sia stata completata la struttura portante.

## SEZIONE III<sup>a</sup> - LA DOCUMENTAZIONE PER LE ISTANZE

### Art. 13 –Istanze per atti abilitativi edilizi

- 1 Le istanze tese all'ottenimento di PdC, nonché legittimate all'attività edilizia mediante SCIA o DIA, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, al fine di descrivere compiutamente le opere stesse, nonché di consentire agevolmente allo SUE le opportune verifiche tecniche dell'ammissibilità del progetto.
- 2 Il numero di copie degli elaborati da allegare ad ogni istanza o atto abilitativo è fissato dal Responsabile dello SUE con disposizioni di servizio, assunte con determina, riunite in un'apposita raccolta ed adeguatamente pubblicizzate anche sul sito web del Comune; con medesimo provvedimento potranno prevedersi modalità di inoltro della documentazione in forma digitale, qualora il Comune o la Legge ne regolamentino la facoltà.
- 3 Tutti gli elaborati cartacei devono essere ripiegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere sulla testata esterna l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, l'oggetto dell'elaborato, la data di redazione, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, le generalità complete del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.
- 4 Tutti gli elaborati devono recare la firma autografa del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore; la sola sottoscrizione degli elaborati da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore potrà essere omessa, ma dovrà intervenire prima dell'inizio dei lavori.

- 5 Gli elaborati afferenti atti d'obbligo o atti convenzionali comunque denominati, contenenti obbligazioni da parte del richiedente, devono essere numerati progressivamente su ogni foglio e sottoscritti con firma autografa dei soggetti obbligati su ogni foglio.
- 6 Su ogni elaborato deve essere riservato un idoneo spazio per l'apposizione da parte dello SUE del protocollo e delle necessarie vidimazioni.
- 7 Fatta salva l'obbligatorietà di allegare gli elaborati prescritti per l'intervento edilizio oggetto dell'istanza da specifiche disposizioni di Legge di settore, gli elaborati allegati devono essere idonei a rappresentare compiutamente e nella scala adeguata l'intervento edilizio. **All'istanza devono comunque essere allegati:**
  - Attestazione del titolo di legittimazione a realizzare l'intervento,
  - Copia del documento di identità del richiedente,
  - Estratto di mappa catastale con l'individuazione grafica dei mappali interessati,
  - Estratto della Tavola di Classificazione del PGT con l'individuazione dell'area interessata dall'intervento in progetto,
  - Dichiarazione del progettista che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al regolamento edilizio vigente, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, qualora la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica,
  - Elenco analitico degli elaborati depositati.
- 8 Per tutti gli interventi, prima dell'inizio dei lavori, deve essere depositato al SUE il DURC dell'Esecutore dei lavori, fatto salvo il suo esonero previsto da disposizioni di Legge.
- 9 Il Responsabile dello SUE con disposizioni di servizio, assunte con determina ed adeguatamente pubblicizzate anche sul sito web del Comune, fissa le modalità per l'attuazione delle disposizioni del Codice dell'Amministrazione Digitale di cui al DLgs 7 marzo 2005 n° 82 e smi.

#### Art. 14 – Documentazione per progetti di manutenzione straordinaria

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di **manutenzione straordinaria** dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13 da:
  - relazione tecnica dell'intervento
  - planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento
  - progetto delle opere in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore e con l'indicazione dei materiali di finitura e delle colorazioni, ove l'intervento interessi l'aspetto esteriore dell'edificio, nonché con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i locali interessati dalle trasformazioni,
  - elaborato grafico di raffronto con l'individuazione delle parti da demolire e da costruire in colore giallo e rosso,
  - schemi delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi dimensionamenti e recapiti, qualora l'intervento preveda la modificazione o l'adeguamento di quelle esistenti,
  - documentazione per l'esame di impatto paesistico secondo il disposto della DGR 08/11/2002 n° 7/11045, ove l'intervento incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e non sia assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica ex Dlgs 42/2004
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto

#### Art. 15 – Documentazione per progetti di restauro e risanamento conservativo

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di **restauro o risanamento conservativo** dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13 da:
  - relazione sull'intervento con l'indicazione degli atti abilitativi che dimostrino la legittimità degli edifici interessati dall'intervento.
  - planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento
  - rilievo dettagliato dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore, compresa la legittima destinazione d'uso di ciascun locale,
  - progetto delle opere in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore e con l'indicazione dei materiali di finitura e delle colorazioni ove l'intervento interessi l'aspetto esteriore dell'edificio, nonché con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i locali interessati dalle trasformazioni,
  - elaborato grafico di raffronto con l'individuazione delle parti da demolire e da costruire in colore giallo e rosso,
  - schemi delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi dimensionamenti e recapiti,
  - progetti degli impianti, ove ne ricorrano i presupposti, ex DM 22/01/2008 n° 37 ed ex art 28 L 10/1991 e smi
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto,
  - documentazione per l'esame di impatto paesistico secondo il disposto della DGR 08/11/2002 n° 7/11045, ove l'intervento incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e non sia assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica ex Dlgs 42/2004

## Art. 16 – Documentazione per progetti di ristrutturazione edilizia

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di **ristrutturazione edilizia** dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13 da:
  - relazione sull'intervento con l'indicazione degli atti abilitativi che dimostrino la legittimità degli edifici interessati dall'intervento.
  - planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento
  - rilievo dettagliato dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore, compresa la legittima destinazione d'uso di ciascun locale,
  - tavola con i computi dimostrativi dei dati dimensionali idonei a determinare il Volume e/o la Superficie lorda di pavimento computati secondo le disposizioni del vigente PGT,
  - progetto delle opere in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore e con l'indicazione dei materiali di finitura e delle colorazioni di facciata, nonché con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i locali interessati dalle trasformazioni,
  - elaborato grafico di raffronto con l'individuazione delle parti da demolire e da costruire in colore giallo e rosso,
  - schemi delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi dimensionamenti e recapiti,
  - progetti degli impianti, ove ne ricorrano i presupposti, ex DM 22/01/2008 n° 37 ed ex art 28 L 10/1991 e smi,
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto,
  - dichiarazione del recapito finale del materiale di risulta dalle demolizioni e, ove ricorrano i presupposti, documentazione in merito alle terre e rocce di scavo,
  - documentazione per l'esame di impatto paesistico secondo il disposto della DGR 08/11/2002 n° 7/11045, ove l'intervento incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e non sia assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica ex Dlgs 42/2004

## Art. 17 – Documentazione per progetti di nuova costruzione

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di **nuova costruzione** dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13 da:
  - relazione sull'intervento.
  - planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento
  - rilievo topografico in scala non inferiore a 1:200 dell'area interessata dall'intervento, con l'indicazione del caposaldo di riferimento della quota  $\pm 0,00$  di riferimento, esteso ai lotti adiacenti ed alla viabilità pubblica; il rilievo dovrà riportare in dettaglio tutte le informazioni afferenti lo stato dei luoghi, quali: alberature, corsi d'acqua, manufatti, edifici e simili,
  - progetto delle opere in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con dettagli in scala maggiore e con l'indicazione dei materiali di finitura e delle colorazioni di facciata, nonché con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i locali oggetto del progetto,
  - tavola con i computi dimostrativi dei dati dimensionali dell'area e della conformità del progetto con le prescrizioni urbanistico edilizie del vigente PGT,
  - schemi delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi dimensionamenti e recapiti,
  - progetti degli impianti secondo il disposto del DM 22/01/2008 n° 37 ed art 28 L 10/1991 e smi,
  - progetto degli impianti e relazione sul contenimento energetico di cui all'art 28 L 10/1991 e smi, ove ne ricorrano i presupposti di Legge
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto,
  - dichiarazione del recapito finale del materiale di risulta dalle eventuali demolizioni e, ove ricorrano i presupposti, documentazione in merito alle terre e rocce di scavo,
  - documentazione per l'esame di impatto paesistico secondo il disposto della DGR 08/11/2002 n° 7/11045, ove l'intervento non sia assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica ex Dlgs 42/2004
- 2 Per gli interventi di **nuova costruzione afferenti ambiti agricoli**, disciplinati dalla Parte II<sup>a</sup>, Titolo III<sup>o</sup> della LR 11 marzo 2005 n°12, da assentire unicamente attraverso Permesso di Costruire, oltre alla documentazione di cui al precedente comma deve essere presentato:
  - estratto planimetrico catastale con l'individuazione di tutti gli appezzamenti di terreno e dei fabbricati costituenti l'azienda agricola, distinguendo quelli detenuti in proprietà da quelli legittimamente detenuti ad altro titolo ed individuando altresì le porzioni di detti appezzamenti di terreno che siano stati oggetto di asservimento all'attività agricola per il rilascio di precedenti atti abilitativi edilizi rilasciati ai sensi della LR 93/80 e/o della LR 12/05 mediante atti registrati e trascritti,
  - elaborato planimetrico catastale con l'individuazione delle aree che devono essere asservite all'attività agricola in funzione della nuova edificazione oggetto della richiesta,,
  - attestazione del richiedente del titolo di legittimazione afferente sia i requisiti soggettivi, sia il titolo di proprietà o di detenzione ad altro titolo,
  - relazione dalla quale si evidenzino le giustificate ragioni ai sensi del comma 2 dell'art 59 della LR 12/05 qualora si richieda la costruzione di edifici residenziali, nonché di giustificazione per la realizzazione di infrastrutture motivate da potenziamento o modificazione delle attività agricole.

## Art. 18 – Documentazione per progetti di mutamento della destinazione d'uso

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di **mutamento della destinazione d'uso** dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13, e ove non fosse già prescritto per il relativo tipo d'intervento classificato ai sensi del precedente art 8, da:
  - relazione sull'intervento.
  - dichiarazione conformità dell'intervento con la disciplina urbanistico edilizia e con eventuali obbligazioni convenzionali,
  - planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento
  - rilievo dettagliato dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore, compresa la legittima destinazione d'uso di ciascun locale,
  - progetto delle opere in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con dettagli in scala maggiore e con l'indicazione dei materiali di finitura e delle colorazioni di facciata, nonché con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i locali oggetto del progetto,
  - tavola con i computi dimostrativi dei dati dimensionali dell'area e della conformità del progetto con le prescrizioni urbanistico edilizie del vigente PGT,
  - schemi delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi dimensionamenti e recapiti,
  - progetti degli impianti secondo il disposto del DM 22/01/2008 n° 37 ed art 28 L 10/1991 e smi,
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto,
  - documentazione per l'esame di impatto paesistico secondo il disposto della DGR 08/11/2002 n° 7/11045, ove l'intervento incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e non sia assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica ex Dlgs 42/2004,

## Art. 19 – Documentazione per progetti di demolizione

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di **interventi autonomi di demolizione**, che non siano preordinati alla contestuale ricostruzione, dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13 da:
  - relazione sull'intervento.
  - dichiarazione conformità dell'intervento con la disciplina urbanistico edilizia e di tutela degli edifici meritevoli di salvaguardia,
  - planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento,
  - rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni,
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto,
  - progetto della sistemazione finale dell'area e dei manufatti superstiti e dei frontespizi degli edifici confinanti, ove esistenti,

## Art. 20 – Documentazione per progetti di completamento di interventi non ultimati

- 1 La documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di **completamento di interventi non ultimati**, dovrà essere costituita, oltre a quanto prescritto dal comma 7 del precedente art 13 da:
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto dalla quale sia evidenziabile lo stato di avanzamento dei lavori,
  - documentazione grafica del progetto abilitato con l'indicazione delle opere già eseguite e di quelle da completare
  - documentazione conforme alla classificazione dell'intervento di completamento, effettuata secondo il disposto del precedente art 12, come elencata agli articoli precedenti.

## Art. 21 – Documentazione per progetti di Piano Attuativo

- 1 La documentazione per il deposito di **proposte di Piano Attuativo** dovrà essere conforme alla disciplina regionale vigente, alle disposizioni contenute nel PGT e comunque comprendere i seguenti elaborati minimi, sottoscritti dai proponenti e dal progettista incaricato:
  - autocertificazione o dichiarazione sostitutiva del titolo di proprietà del o dei proponenti,
  - relazione tecnica,
  - estratti del PGT, aerofotogrammetrico e catastale con l'indicazione del perimetro dell'ambito oggetto del Piano Attuativo,
  - rilievo topografico planialtimetrico quotato dell'area oggetto di Piano Attuativo, estesa alle aree ed agli edifici a confine per almeno ml 50, sul quale siano riportati manufatti o fabbricati esistenti, le presenze arboree, i corsi d'acqua e canali di scolo, le reti delle urbanizzazioni interraste, superficiali od aeree, nonché il caposaldo inamovibile di riferimento,



- progetto di lottizzazione con le esatte indicazioni dimensionali delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, a servizi pubblici o di uso pubblico ed alle aree fondiari per le trasformazioni edificatorie,
  - progetto preliminare delle opere di urbanizzazione con i dimensionamenti delle reti idonei all'intervento, inclusi i punti di allaccio alle reti urbane, completo di computo metrico estimativo preliminare,
  - progetto plani volumetrico delle edificazioni con l'obbligo delle indicazioni tipologiche dei fabbricati, degli allineamenti rispetto alle reti viarie ed ai confini, completo dei computi dimostrativi della compatibilità con le disposizioni del PGT,
  - progetto delle sistemazioni delle aree a verde privato con le indicazioni delle mitigazioni ambientali previste eventualmente obbligatorie,
  - normativa tecnica di attuazione del Piano Attuativo con l'indicazioni delle prescrizioni obbligatorie per la coerenza interna ed esterna degli interventi previsti,
  - proposta di Convenzione sottoscritta su ogni pagina dai proponenti avente i contenuti minimi di Legge e, ove disponibile, redatta sullo schema predisposto dal Comune.
- 2 Per ottenere un **parere preventivo**, i proponenti di un Piano Attuativo potranno preliminarmente sottoporre al Comune una proposta preliminare di Piano Attuativo contenente la seguente documentazione minima:
- autocertificazione o dichiarazione sostitutiva del titolo di proprietà del o dei proponenti,
  - estratti del PGT, aerofotogrammetrico e catastale con l'indicazione del perimetro dell'ambito oggetto del Piano Attuativo,
  - progetto plani volumetrico delle edificazioni, completo dei computi dimostrativi della compatibilità con le disposizioni del PGT,
  - schema delle opere di urbanizzazione,
  - proposta di Convenzione sottoscritta su ogni pagina dai proponenti avente i contenuti minimi di Legge e, ove disponibile, redatta sullo schema predisposto dal Comune.

#### Art. 22 – Documentazione per pre-progetti

- 1 Per i progetti di maggiore rilevanza o aventi contenuti di particolare complessità potranno essere presentati allo SUE per l'ottenimento di un parere preventivo non vincolante **pre-progetti** la cui documentazione deve contenere tutti gli elementi utili alla perfetta comprensione dell'oggetto dell'istanza, con riferimento alle disposizioni contenute nei precedenti articoli.
- 2 Lo SUE, sentita la Commissione per il Paesaggio e, ove costituita la Commissione Edilizia, si esprime ordinariamente entro 60 (sessanta) giorni dal deposito dell'istanza completa dei documenti esplicativi.

#### Art. 23 – Documentazione per la domanda del certificato di agibilità

- 1 Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori il soggetto titolare dell'atto abilitativo edilizio presenta allo SUE istanza di rilascio del **certificato di agibilità**, predisposta su modelli a cura del SUE e corredata dalla documentazione di Legge ed in particolare:
  - della richiesta di accatastamento dell'opera oggetto dell'atto abilitativo,
  - della dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti,
  - della dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto,
  - del certificato di collaudo statico,
  - del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco o dichiarazione di inizio attività redatta ai sensi del D.M. 04.05.1998 firmata dal Committente, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore Lavori attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato,
  - dell'Autorizzazione allo scarico in fognatura nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione,
  - della dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche,
  - certificazione energetica.

Il Responsabile dello SUE con disposizioni di servizio, assunte con determina, potrà fissare specifica modulistica per il deposito dell'istanza

### SEZIONE IV<sup>a</sup> - AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE

#### Art. 24 – Autocertificazione

- 1 Tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate, secondo il disposto dell'art 46 DPR 445/2000, mediante l'attestazione delle stesse in una dichia-

razione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito agli stati, qualità personali e fatti auto-certificabili in applicazione della norma sopra richiamata e l'eventuale indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### Art. 25 –Asseverazione

- 1 Ove lo SUE debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla DGR 25 settembre 1998 n° 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
- 2 In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio degli atti abilitativi, può essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria dei fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti al confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

### CAPO III° - LE FASI DEL PROCEDIMENTO

#### Art. 26 – Presentazione

- 1 La presentazione allo SUE degli elaborati volti al conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve essere compilata su appositi moduli forniti dallo SUE, ove disponibili in relazione all'oggetto dell'intervento.
- 2 All'atto della presentazione lo SUE verifica la sussistenza di dati di fatto e della documentazione regolamentare minima prescritta dal vigente RE o dalle normative di settore applicabili all'intervento.
- 3 Contestualmente alla presentazione il progettista e/o l'interessato devono allegare tutti i documenti e gli elaborati prescritti dalle norme vigenti per la tipologia di intervento di cui si intende conseguire il titolo abilitativo.
- 4 All'atto della presentazione devono essere indicati tutti i dati identificativi del soggetto legittimato all'esecuzione dell'intervento, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dell'intervento; alternativamente l'indicazione del direttore dei lavori e dell'esecutore dell'intervento potrà essere depositata allo SUE prima dell'inizio dei lavori.
- 5 Tutti gli elaborati allegati devono essere sottoscritti dai soggetti di cui al comma precedente; la sola sottoscrizione degli elaborati da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore potrà essere omessa all'atto della presentazione, ma dovrà intervenire prima dell'inizio dei lavori.
- 6 Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.

#### Art. 27 – Avvio e conclusione del procedimento

- 1 Lo SUE comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 07 agosto 1990 n° 241, nonché agli eventuali controinteressati ai sensi dell'art 7 della medesima L. 241/90.
- 2 L'esame istruttorio delle documentazioni per il conseguimento degli atti abilitativi avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso.
- 3 Ove l'atto abilitativo sia costituito da Permesso di Costruire (PdC), il procedimento è disciplinato dalle disposizioni di Legge vigenti ed in particolare dall'art 38 della LR 12/2005 e, ove applicabile, dall'art 20 del DPR 380/2001.
- 4 Ove l'atto abilitativo sia costituito da DIA o SCIA, il procedimento è disciplinato dalle disposizioni di Legge vigenti ed in particolare dall'art 42 della LR 12/2005 e, ove applicabile, dall'art 22 del DPR 380/2001

#### Art. 28 –Rilascio o diniego del Permesso di Costruire

- 1 Il provvedimento finale di rilascio dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:
  - generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato l'istanza o del rappresentante legale del soggetto collettivo,
  - dati necessari all'individuazione del bene oggetto di trasformazione, con particolare riferimenti ai dati catastali delle aree asservite all'edificazione/trasformazione, richiamando esplicitamente i terreni, anche di terzi, eventualmente asserviti con gli estremi dei relativi atti pubblici,
  - tipo di intervento oggetto del PdC ed elencazione dei relativi elaborati (grafici, relazionali, etc..),
  - data e protocollo dell'istanza e di tutte le eventuali documentazioni integrative depositate allo SUE,

- estremi degli eventuali atti autorizzativi, nulla-osta o pareri assunti nei procedimenti connessi,
  - data e parere della Commissione Edilizia, ove costituita,
  - data e parere della Commissione per il Paesaggio,
  - ammontare del Contributo di Costruzione, ove dovuto,
  - eventuali prescrizioni e/o condizioni,
  - termine non superiore a un anno entro il quale dovranno essere iniziati i lavori, e non superiore a tre anni dall'inizio per la loro conclusione,
  - data e sottoscrizione del provvedimento da parte del soggetto abilitato all'emanazione.
- 2 Qualora, a conclusione del provvedimento istruttorio da parte del SUE, fosse riscontrata l'improcedibilità dell'istanza, il Responsabile del Procedimento, previa comunicazione ai sensi dell'art 10bis della L 241/90 dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, notifica al soggetto che ha presentato l'istanza le motivazioni dettagliate che inibiscono la trasformazione, con l'indicazione delle disposizioni di Legge o di disciplina urbanistico-edilizia cui l'intervento si pone in contrasto.

#### Art. 29 – Fase integrativa dell'efficacia del Permesso di Costruire

- 1 Il provvedimento finale di rilascio di cui all'articolo precedente deve essere notificato al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato sulla stessa:
- 2 Dell'avvenuto rilascio è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

#### Art. 30 – Rilascio del Certificato di agibilità

- 1 Il procedimento per il rilascio del Certificato di agibilità è disciplinato dall'art 25 del DPR 380/2001.

### CAPO IV° - L'ACCESSO AI DOCUMENTI

#### Art. 31 – Procedura di accesso

- 1 Il Comune rende disponibili le informazioni e i documenti in materia territoriale ed ambientale nel rispetto delle disposizioni della L 241/90, fatta eccezione per i casi sottoposti dalla Legge a tutela della riservatezza dei dati personali.
- 2 L'accesso agli atti in possesso del Comune deve essere richiesto dagli interessati in forma scritta e motivato; l'esame dei documenti è gratuito, salvo il previo versamento dei diritti di segreteria per ricerche d'archivio.
- 3 Possono avere accesso agli atti tutti i soggetti privati, compresi quelli portatori di interessi pubblici o diffusi, che abbiano un interesse diretto, concreto ed attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso.
- 4 Il soggetto che ha avanzato richiesta di accesso agli atti può richiedere copia degli stessi a fronte del versamento anticipato del rimborso dei costi di riproduzione e degli eventuali bolli e/o diritti; ammontare dei costi, bolli e diritti, compresi quelli afferenti il comma precedente, è definito dal responsabile del SUE con propria determinazione.

### CAPO V° - VIGILANZA E SANZIONI

#### Art. 32 – Vigilanza e ordinanze

- 1 Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia conformemente agli artt. 27 e ss. D.Lg.vo n. 380/01 ed art.49 L.R. n.12/05, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 Il rispetto e l'applicazione del presente Regolamento sono assicurati, ove occorra, mediante la potestà esercitata attraverso l'adozione da parte del Responsabile dello SUE di apposite motivate ordinanze.
- 3 Ove il rispetto e l'applicazione del presente Regolamento comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale competente ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o all'attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'amministrazione a spese del contravventore.
- 4 L'Autorità comunale competente notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di Legge, le spese sono rimosse coattivamente con le procedure di Legge.

## Art. 33 –Sanzioni

- 1 Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalle disposizioni di legge vigenti, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in applicazione delle disposizioni di cui alla Legge 24 novembre 1981 n° 689 con provvedimenti emanati dal Responsabile dello SUE a carico dei contravventori.
- 2 Con atto deliberativo della Giunta Comunale sono stabilite le sanzioni amministrative, minime e massime, per l'inosservanza delle disposizioni del presente RE, che, salvo ulteriori oggetti d'inosservanza definiti con atto deliberativo della Giunta Comunale, sanzioneranno inosservanze:
  - per la mancanza o l'incompletezza dei documenti da depositare in cantiere afferenti il titolo abilitativo,
  - per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori degli interventi abilitati con Permesso di Costruire,
  - per la mancata o ritardata richiesta della consegna dei punti fissi,
  - per comunicazione inesatta o incompleta dei documenti dell'inizio dei lavori abilitati con Permesso di Costruire,
  - per mancata o ritardata comunicazione della variazione dei nominativi responsabili dei lavori,
  - per mancata o irregolare posa o conservazione del Cartello di Cantiere,
  - per incompletezze od inesattezze dei dati riportati sul Cartello di Cantiere,
  - per assenza o inadeguata segnalazione del Cantiere,
  - per mancata o ritardata comunicazione di ultimazione dei lavori,
  - per comunicazione di ultimazione lavori inesatta od incompleta,
  - per inosservanza di ordinanze impartite dal Comune durante i lavori,nonché in generale per l'inosservanza delle disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana.

## TITOLO II

# LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### Art. 34 –Compiti

- 1 Il Comune ha istituito la Commissione per il paesaggio, conformemente all'art. 148 Dlgs n° 42/2004 ed all'art.81 LR n° 12/2005, per l'esercizio funzioni amministrative di cui al successivo comma.
- 2 La Commissione per il Paesaggio, con riferimento alle competenze amministrative attribuite al Comune dall'art.80 della sopracitata l.r. esprime pareri obbligatori:
  - nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di competenza comunale previsti dagli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42,
  - in merito all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle procedure di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47,
  - in merito al giudizio di impatto paesaggistico dei progetti, previsto dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con D.C.R. del 19/01/2010, n. 951, per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica, secondo le modalità stabilite dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045,
  - in merito al giudizio di impatto paesaggistico dei progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
- 3 La Commissione per il Paesaggio può essere chiamata ad esprimersi altresì facoltativamente in merito ai piani urbanistici qualora il Responsabile del Procedimento o la Giunta Comunale lo ritengano opportuno per le ricadute paesaggistiche e/o ambientali delle trasformazioni oggetto dei piani stessi.

### Art. 34bis – Commissione per il paesaggio consorziata o associata

- 1 Il Comune può istituire e disciplinare la Commissione per il paesaggio in forma consorziata o associata con i Comuni vicini che presentano analoghe specificità paesaggistiche come disposto dal comma 2 dell'art 81 della LR n° 12/2005.
- 2 Ove la forma consorziata od associata sia costituita tra i Comuni che hanno aderito alla dotazione del medesimo presente Regolamento Edilizio, la deliberazione da parte della Giunta comunale di avvalersi di tale facoltà non costituisce variante al presente Regolamento Edilizio.

### Art. 35 –Composizione e nomina

- 1 La Commissione per il paesaggio si compone di **3 (tre) membri**, tra i quali uno assume la carica di Presidente; ove la Commissione per il paesaggio sia gestita in forma consorziata od associata, il numero di membri potrà elevarsi sino a **5 (cinque)**, da stabilirsi con deliberazione della Giunta comunale.
- 2 La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta comunale con apposita deliberazione; ove la Commissione per il paesaggio sia gestita in forma consorziata od associata la Giunta comunale nomina il membro o i membri spettanti al Comune.
- 3 Alla prima seduta i membri della Commissione eleggono il Presidente e possono eleggere un Vicepresidente.
- 4 Ai fini della nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio l'ente provvede a fare pubblicare apposito avviso all'albo e sul sito internet del comune, affinché gli interessati possano far pervenire la propria candidatura corredata dal proprio curriculum.
- 5 I membri della Commissione sono rinnovati contemporaneamente alla Giunta che li ha nominati e rimangono in carica sino alla nomina dei loro sostituti. La nomina è disposta ordinariamente entro 45 giorni dall'insediamento della Giunta.
- 6 La Commissione decade altresì in caso di modificazione del presente regolamento, salvo conferma dei membri da parte della Giunta comunale.
- 7 Qualora nel corso del mandato venga a mancare un componente, la Giunta comunale che lo ha nominato provvede alla sostituzione. Qualora per dimissioni o per altre cause venga contemporaneamente a mancare la maggioranza dei componenti, l'intera Commissione decade e si provvede alla nomina della nuova Commissione.
- 8 Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, agrarie, geografiche ed ambientali, nonché dell'abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, almeno decennale, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
- 9 I restanti componenti devono essere scelti tra soggetti che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, agrarie,

- geografiche ed ambientali. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune.
- 10 Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
  - 11 I componenti devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità e di compatibilità alla carica di consigliere comunale, e non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia e/o urbanistica, ove istituite, e del Consiglio Comunale.

### **Art. 36 – Funzionamento della Commissione per il paesaggio**

- 1 Il Presidente, su proposta del Responsabile del Procedimento per le pratiche di cui al precedente art 34, convoca e presiede la Commissione, definendo d'intesa con il Responsabile del Procedimento l'ordine del giorno di ciascuna seduta.
- 2 Il Responsabile del Procedimento dovrà verificare preliminarmente che le pratiche da sottoporre alla Commissione siano corredate della idonea documentazione prevista dalle normative di riferimento e ciò salva la possibilità, da parte della Commissione, di richiedere integrazioni.
- 3 La documentazione inerente i procedimenti di autorizzazione e sanzione paesaggistica è resa disponibile in consultazione all'atto della convocazione presso la segreteria della Commissione. In caso di particolare complessità la documentazione, in tutto o in parte, potrà essere trasmessa con posta elettronica all'indirizzo che i membri della Commissione dovranno comunicare.
- 4 La comunicazione della convocazione è trasmessa per iscritto, a mezzo fax o per posta elettronica, di norma almeno 7 (sette) giorni prima della seduta, a cura del segretario della commissione o del responsabile del Procedimento.
- 5 In caso di urgenza la convocazione è trasmessa per iscritto, a mezzo fax o per posta elettronica almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.
- 6 La comunicazione della convocazione viene trasmessa per conoscenza anche al Sindaco e/o all'Assessore competente del Comune.
- 7 Le sedute della Commissione sono validamente costituite con la presenza della maggioranza dei membri in carica.
- 8 I membri della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione, allontanandosi dall'aula, relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti ed affini fino al quarto grado.
- 9 Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti. A parità di voti prevale quello del Presidente.
- 10 Il componente dissenziente può chiedere l'inserimento nel verbale della seduta dei motivi del suo dissenso.
- 11 Le sedute della Commissione non sono pubbliche e si tengono presso la sede comunale.
- 12 In caso di assenza di un membro della Commissione a tre sedute consecutive il segretario di cui al successivo art. 37 o il Presidente riferiscono al Sindaco, il quale propone alla Giunta la surroga del componente, qualora insindacabilmente non ritenga giustificate le assenze. Tale procedura viene avviata anche nel caso di impossibilità a svolgere l'incarico per un periodo di tempo continuativo superiore a mesi tre.
- 13 I membri della Commissione e in genere tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, sono tenuti al segreto d'ufficio.
- 14 Il verbale di seduta, alla cui cura provvede il segretario, si intende approvato con la sottoscrizione da parte del Presidente.
- 15 Sulla copia di tutti gli elaborati esaminati dalla Commissione e da conservarsi nell'archivio comunale è apposto un timbro recante lo spazio per la data e la firma di almeno un componente della Commissione e del segretario.

### **Art. 37 – Segretario della Commissione per il paesaggio**

- 1 Le funzioni di segretario della Commissione per il paesaggio sono esercitate dal Responsabile del Procedimento per le pratiche di cui al precedente art 34 o da persona dallo stesso delegata. Il Segretario non ha diritto di voto.
- 2 Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta in un registro da conservare mediante archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti sia dal segretario, sia dai membri presenti alla commissione e contenere:
  - l'indicazione dei presenti,
  - il parere motivato,
  - eventuali pareri difformi e posizioni di astensione motivate da parte del membro che li esprime.
- 3 Qualunque sia l'esito del parere espresso dalla Commissione, il Segretario è tenuto:
  - ad apporre su ogni elaborato progettuale un timbro attestante l'avvenuto esame da parte della Commissione;
  - a far firmare l'attestazione al Presidente o a un Commissario, facendo apporre la data della seduta di commissione.

### **Art. 38 – Criteri di valutazione**

- 1 La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere esclusivamente in relazione agli aspetti paesaggistico-ambientali.
- 2 Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa riferimento agli atti di natura paesistica vigenti, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni emanate dalla Regione Lombardia:

- ↪ Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 approvate con deliberazione di Giunta Regionale 22 dicembre 2011, n. 9/2727;
  - ↪ Linee guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002, n. 7/11045;
  - ↪ Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvata con deliberazione di Giunta Regionale 29 febbraio 2000, n. 6/48740.
- 3 La Commissione per il paesaggio fa altresì riferimento ai seguenti atti:
- Piano di Governo del Territorio,
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
  - Piano Territoriale Regionale,
  - eventuali PTC dei Parchi e Piani di gestione delle aree protette, ove si pongano in relazione con le opere oggetto di esame;

### **Art. 39 – Collaborazione con gli organi amministrativi**

- 1 La Commissione per il paesaggio svolge la propria attività consultiva anche su richiesta della Giunta comunale con riguardo ai progetti di piani urbanistici o ad atti regolamentari in materia urbanistico-edilizia attinenti gli aspetti paesaggistico-ambientali.
- 2 La Giunta comunale può inoltre disporre periodiche audizioni del presidente della Commissione per essere informata sull'attività della Commissione.

# TITOLO III

## DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I° - AMBIENTE URBANO

#### SEZIONE Iª - AREE E SPAZI PUBBLICI

##### Art. 40 – Disciplina del verde su aree pubbliche

- 1 L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato nel rispetto delle condizioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), nonché considerando i seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza della strada, piazza o parcheggio, nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido e caratteristiche dell'apparato radicale;
  - d) resistenza all'inquinamento;
  - e) rilevanza estetica.
- 2 La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma, che non deve divenire fattore di rilevante disturbo o alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti. Si applichino comunque le distanze prescritte dall'art.892 C.C., salvi gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti la piantumazione.
- 3 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per deposito di materiali di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali; salvo casi di assoluta impossibilità, alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 4 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche per periodi temporanei, che danneggino il patrimonio arboreo.
- 5 Il progetto delle aree a verde deve produrre effetti positivi sul microclima delle aree, mitigando i picchi di temperatura estiva e favorendo l'ombreggiatura sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali, sulle aree di parcheggio e sulle panchine di sosta.
- 6 Per un ombreggiamento ottimale delle zone adibite a parcheggio dei veicoli si suggerisce di:
  - a) riservare almeno il 10% dell'area del parcheggio a superficie drenante;
  - b) collocare le alberature in modo da garantire il massimo ombreggiamento sui veicoli,
  - c) preferire alberature a foglia caduca e di tipo autoctono, con limitato sviluppo orizzontale dell'apparato radicale,
  - d) delimitare l'area con una siepe di mascheramento,
  - e) prevedere un impianto di irrigazione automatica,
  - f) evitare l'impermeabilizzazione intorno al colletto delle alberature,
- 7 Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, fognatura, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali.
- 8 In caso di installazione di impianti luminosi in prossimità di alberature dovrà evitarsi l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore che possano pregiudicare la salute delle piante.

##### Art. 41 – Decoro e sicurezza degli spazi pubblici e di uso pubblico

- 1 Le superfici delle strade e delle piazze, dei suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono consentire l'agevole percorribilità pedonale e l'accessibilità; per la loro realizzazione si adotteranno materiali e tecniche costruttive nel rispetto del contesto urbano che garantiscano la durevolezza all'usura e consentano agevoli ispezioni e ripristini.
- 2 Le superfici degli spazi di cui al precedente comma devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche, onde evitare ristagni.
- 3 E' di norma vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico. In caso di presenza degli stessi, sentita la Commissione per il paesaggio, possono essere realizzati interventi di mitigazione ed inserimento nel contesto; è di norma altresì vietata l'apposizione sui frontespizi ciechi di manufatti, insegne o simil , che provochino alterazione del decoro urbano e ambientale e/o costituiscano pregiudizio per la pubblica incolumità e può esserne imposta la rimozione o l'adeguamento.
- 4 In caso di interventi su servizi in sottosuolo degli spazi pubblici o di uso pubblico è necessario delimitare l'area interessata, provvedendo altresì alla segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte



#### Art. 42 – Insegne e mezzi pubblicitari

- 1 L'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, anche luminose, e cartellonistica pubblicitaria, deve rispettare le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento, nonché le esigenze di decoro degli spazi pubblici e le caratteristiche panoramiche dei percorsi, ed è sottoposta a titolo edilizio gratuito.
- 2 L'installazione, anche provvisoria, di insegne, cartelli, mezzi pubblicitari sugli edifici indicanti aziende o società, attività di arti, mestieri, professioni ed industrie, nonché di qualunque altro soggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati e dei negozi, deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'edificio interessato e dell'ambiente circostante e deve essere assentita con titolo edilizio gratuito.
- 3 Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifica tutela ai sensi del DLgs 42/2004, è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione o del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo oltre a quello dell'ente proprietario della strada in relazione alla fattispecie richiesta, nel rispetto delle specifiche procedure.

#### Art. 43 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole e manufatti tecnologici

- 1 L'installazione, anche provvisoria, di chioschi, cabine telefoniche ed edicole su spazi pubblici deve essere effettuata solo a seguito di esplicito provvedimento di assenso da parte del Comune e degli altri Enti eventualmente interessati e deve corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
- 2 L'installazione dei manufatti di cui al primo comma non deve costituire ostacolo alla circolazione pedonale e veicolare, nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento, pregiudicare il buon funzionamento né inibire o rendere più gravosa la manutenzione delle reti tecnologiche eventualmente sottostanti.

#### Art. 44 – Percorsi pedonali

- 1 Le strade urbane di nuova formazione, salvo quelle interne a fondo cieco, devono di norma essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 Per le viabilità di minore rilevanza, o in casi particolari, il marciapiede potrà limitarsi ad un solo lato della carreggiata.
- 3 Gli attraversamenti pedonali delle strade urbane principali dovranno essere adeguatamente illuminati.
- 4 In corrispondenza degli accessi verso spazi ed edifici pubblici saranno di norma realizzati attraversamenti stradali preferenziali adeguatamente raccordati,

#### Art. 45 – Piste ciclabili e strade pubbliche

- 1 Le piste ciclabili individuate sulle tavole dello strumento urbanistico dovranno essere realizzate contestualmente alle realizzazioni degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo opera di urbanizzazione primaria fondamentale per la mobilità.
- 2 Entro i Piani Attuativi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di piste ciclabili, ancorché non specificatamente previste dallo strumento urbanistico generale, compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione.
- 3 Le modalità costruttive delle piste ciclabili dovranno uniformarsi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari con particolare riferimento alla sicurezza; in ogni caso la larghezza della pista non potrà essere inferiore a ml 1,50 o a ml 2,50 a seconda si prevedano uno o due sensi di marcia.
- 4 La pavimentazione delle piste ciclabili dovrà di norma armonizzarsi con il contesto nel quale sono inserite; in generale in ambito urbano si preferiscano pavimentazioni in pietra, autobloccanti o asfalto, mentre in ambito extraurbano si preferisca l'asfalto, salvo l'uso del calcestruzzo in ambiti rurali o caratterizzati da elevata naturalità. Sul tipo di pavimentazione delle piste dovrà essere acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio.
- 5 Le strade pubbliche devono avere il calibro previsto dagli elaborati del PGT e comunque avere caratteristiche idonee al traffico veicolare previsto. Eccezion fatta per la viabilità a fondo cieco e per la viabilità entro gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, le strade pubbliche sono di norma affiancate da marciapiedi almeno su un lato e, lungo i percorsi di maggior flusso sui due lati, anche con piste ciclabili ove previsto dal PGT.
- 6 Negli interventi soggetti a Piano Attuativo la viabilità pubblica a doppio senso non potrà mai avere una larghezza della carreggiata inferiore a ml 6,00 (sei), con almeno un marciapiede regolamentare su un lato e con raggi di curvatura, misurati nella mezzera della carreggiata, non inferiore a ml 8,50 (otto virgola cinquanta); le viabilità a fondo cieco dovranno avere una piazzola adeguata all'inversione di marcia degli automezzi destinati ai servizi pubblici. Per le viabilità pubbliche a senso unico la carreggiata potrà essere ridotta a ml 5,00 (cinque) In sede di Piano Attuativo potranno essere prescritte maggiori caratteristiche alla viabilità pubblica in relazione alla stima del traffico veicolare previsto.

#### Art. 46 – Porticati pubblici o di uso pubblico

- 1 I porticati pubblici o di uso pubblico devono essere realizzati con materiali e finimenti coerenti con il contesto urbano, che ne garantiscano la sicurezza, la facile manutenzione e la durevolezza; sulle scelte progettuali si esprime la Commissione per il Paesaggio.
- 2 La larghezza dei porticati di cui al 1° comma non potrà di norma essere inferiore a ml 2,50 con passaggi minimi non inferiori a ml 1,50.
- 3 I porticati di cui al 1° comma dovranno essere adeguatamente illuminati.
- 4 Per i porticati privati di uso pubblico l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria deve di norma essere posta in capo alla proprietà, lasciando indenne il Comune da ogni onere e responsabilità.

#### Art. 47 – Occupazione degli spazi pubblici

- 1 L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è soggetta a concessione rilasciata dal competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi vigenti e dello specifico regolamento.
- 2 Il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione dei tributi determinati secondo lo specifico regolamento.
- 3 La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione, indica il termine finale della medesima, nonché gli obblighi connessi al ripristino dei luoghi e stabilisce le relative garanzie da prestare.
- 4 L'occupazione di spazi pubblici, temporanea o permanente, con o senza interventi di trasformazione mediante manufatti ove finalizzata allo svolgimento di attività economiche è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole del PGT.

#### Art. 48 – Tutela dei manufatti destinati a servizi pubblici – Ripristino di suolo pubblico

- 1 Ove l'esecuzione di lavori da parte di soggetti privati, o da soggetti erogatori di pubblici servizi, comporti la manomissione delle pavimentazioni o del sottosuolo pubblico, o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, l'assuntore dei lavori o l'interessato dovrà richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni e direttive allo SUE o ai competenti uffici comunali, nonché agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare qualsiasi danno a manufatti e impianti esistenti e garantendo la sorveglianza e la sicurezza durante tutto il periodo dei lavori.
- 2 Dopo l'ultimazione dell'occupazione l'esecutore, o il concessionario, dovrà provvedere al ripristino delle aree pubbliche a perfetta regola d'arte e comunque in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, nonché rispettando le prescrizioni impartite dallo SUE o dal competente ufficio comunale.
- 3 La sistemazione definitiva del suolo pubblico potrà essere effettuata a cura dell'AC, a spese del soggetto che ha provocato la manomissione. I costi presunti dei ripristini devono essere anticipati secondo il preventivo a cura dello SUE, che provvederà alla liquidazione finale notificando i costi consuntivi al soggetto obbligato; quest'ultimo provvederà al saldo entro 15 (quindici) giorni dall'invito di pagamento, in difetto l'AC procede in via forzosa al recupero del credito.

#### Art. 49 – Reti dei servizi pubblici

- 1 Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali. In particolare le camerette di ispezione e le tombature devono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione
- 2 Le linee aeree e le palificazioni di supporto devono collocarsi in modo coerente con il paesaggio e non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici

#### Art. 50 – Volumi tecnici impiantistici

- 1 La realizzazione di volumi tecnici impiantistici pubblici o privati di ogni tipo, posti fuori o entro terra, come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni decompressione del gas, piccoli manufatti per reti tecnologiche e simili, deve armonizzarsi sotto il profilo architettonico ed estetico con l'ambiente e l'edificio circostante e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi
- 2 Il progetto per la realizzazione dei manufatti impiantistici dovrà quindi comprendere la rappresentazione del manufatto e l'inserimento nell'ambiente o/e nell'edificio circostante.
- 3 Su conforme parere della Commissione per il paesaggio, il provvedimento abilitativo potrà essere sottoposto a prescrizioni e subordinato alla realizzazione di opere di arredo o di finimento adeguate al corretto inserimento ambientale.

#### Art. 51 – Intercapedini e griglie di aerazione

- 1 La realizzazione verso spazi pubblici di intercapedini, poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, aventi funzioni di servizio, illuminazione indiretta, aerazione e protezione dell'umidità dei locali interrati, nonché volte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, potrà essere consentita purché

- la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono, fatta salva la normativa in tema di distanze legali.
- 2 Ove le intercapedini di cui al precedente comma debbano essere realizzate sotto i marciapiedi o su spazi pubblici dovrà essere conseguita una specifica concessione subordinata al versamento dei relativi tributi nel rispetto delle specifiche disposizioni regolamentari. La collocazione delle griglie a pavimento deve garantire la sicurezza della circolazione pedonale e carrabile, ove consentita, e non costituire ostacolo o barriera architettonica.
  - 3 La concessione è subordinata all'assunzione a totale carico degli interessati di ogni onere per la manutenzione perenne delle intercapedini.

## SEZIONE II<sup>a</sup> - AREE E SPAZI PRIVATI

### Art. 52 – Accessi e passi carrabili

- 1 L'accesso dei veicoli dalle aree di pertinenza delle costruzioni verso strade e piazze pubbliche è autorizzato tramite passi carrai; qualora l'area di pertinenza della costruzione fronteggi gli spazi pubblici su più lati, il passo carraio è di norma autorizzato su quello di minor traffico.
- 2 Ogni costruzione potrà ottenere un solo passo carraio, salvo straordinarie e motivate esigenze che impediscano il regolare deflusso viabilistico da un solo passo carraio.
- 3 Per la realizzazione di un passo carraio sarà consentita la modificazione delle cordonature di marciapiede prevedendo:
  - una larghezza non inferiore a ml 3,50 e non superiore a ml 6, salvo particolari e dimostrate esigenze, specie per le attività produttive,
  - una distanza dal passo carraio più vicino non inferiore a ml 10, salvo motivate deroghe per interventi nel tessuto consolidato e su viabilità secondaria, di scarso traffico o a fondo cieco.
- 4 Le opere di modificazione della cordonatura del marciapiede, devono essere realizzate a spese del richiedente su conforme autorizzazione comunale.
- 5 L'accesso agli spazi di parcheggio posti a livello diverso da quello del marciapiede deve avvenire attraverso una rampa di idoneo tracciato e pendenza conformata in modo da evitare scivolamenti ed avente prima dell'immissione sullo spazio pubblico un tratto piano o falsopiano, con pendenza non superiore al 3% (tre per cento), di lunghezza non inferiore a ml 4,50. Qualora la morfologia dello stato dei luoghi non consenta il rispetto delle prescrizioni del presente comma, nel rispetto della sicurezza della circolazione e dei pedoni, potranno essere valutate le deroghe strettamente necessarie alla realizzazione di un accesso in sicurezza.
- 6 Ove sul percorso, o rampa di accesso, al servizio di autorimesse di pertinenza di più unità immobiliari debbano transitare anche i pedoni si dovrà prevedere un idoneo separato percorso in sicurezza.

### Art. 53 – Strade private

- 1 La realizzazione di strade urbane private può essere consentita qualora queste non assolvano funzioni di collegamento di interesse generale, ma unicamente di servizio privato locale, anche in ambiti sottoposti a Piani Attuativi.
- 2 I proprietari delle strade private devono provvedere a totale propria cura e spese:
  - a) alla loro pavimentazione idonea in funzione dei mezzi in transito,
  - b) alla loro perfetta manutenzione e pulizia,
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica stradale necessaria alla regolamentazione e sicurezza del traffico,
  - d) alla perfetta efficienza del sottofondo e del manto stradale in funzione dei mezzi ammessi al transito,
  - e) alla realizzazione e manutenzione del sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali,
  - f) alla realizzazione e manutenzione delle reti dei sottoservizi,
  - g) alla realizzazione, gestione e manutenzione dell'idonea illuminazione stradale.
- 3 Le strade private urbane al servizio di residenze con più unità abitative devono avere una carreggiata di larghezza minima di ml 5,00, con raggi di curvatura, misurati nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 7,50 e, qualora a fondo cieco, devono terminare con un adeguato spazio di manovra che consenta l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 4 Le strade private urbane al servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere una carreggiata di larghezza minima di ml 3,50 e, ove di lunghezza maggiore di ml 50, con slargo di ml 5 almeno ogni 30 ml per consentire il passaggio di due vetture nonché con raggi di curvatura, misurati nella mezzeria della carreggiata, non inferiori a ml .6,75.
- 5 Le strade private urbane a servizio di insediamenti non residenziali devono avere larghezza minima di ml 4,50, nel caso di un unico senso di marcia, e minima di ml 6,50, nel caso di doppio senso di marcia, con raggi di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 8,50; qualora le strade siano a fondo cieco, devono terminare con un adeguato spazio di manovra che consenta l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli pesanti per il trasporto.
- 6 Le prescrizioni di cui ai precedenti commi potranno essere derogate in caso di interventi di trasformazione entro il tessuto consolidato, conseguendo comunque il migliore risultato possibile consentito dallo stato dei luoghi.

## Art. 54 – Allacciamento dei fabbricati alle reti fognarie

- 1 Tutti gli immobili devono convogliare le acque reflue nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
- 2 E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
- 3 Nelle zone non servite dalla rete fognaria lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le disposizioni normative e regolamentari vigenti.
- 4 Unicamente in caso di comprovata impossibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel suolo o in un corso d'acqua superficiale, il Responsabile dello SUE, acquisiti i necessari pareri, potrà acconsentire all'immissione delle stesse in fognatura, dettando specifiche prescrizioni.

## Art. 55 – Allacciamento dei fabbricati alle reti impiantistiche

- 1 La progettazione e la realizzazione dei fabbricati deve consentire agevolmente ed in sicurezza gli allacciamenti alle reti impiantistiche di urbanizzazione (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, ecc. ...) secondo le specifiche normative tecniche e le disposizioni dettate dagli enti erogatori dei servizi.
- 2 La progettazione e la realizzazione dei fabbricati deve inoltre consentire agevolmente ed in sicurezza i futuri prevedibili allacciamenti a servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema della tecnologia e delle telecomunicazioni.
- 3 Per la migliore attuazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi potrà essere disposta la realizzazione di cunicoli pluriservizi integrati.

## Art. 56 – Recinzioni e accessi

- 1 La progettazione e la realizzazione di recinzioni di ogni tipologia visibili in tutto o in parte dai percorsi pubblici deve garantire il pubblico decoro e il corretto inserimento nel contesto.
- 2 Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità dei percorsi stradali, né pregiudicare in alcun modo la sicurezza della circolazione, a tal fine nel provvedimento edilizio abilitativo, potranno essere dettate prescrizioni per di garantire la sicurezza della circolazione stradale, con particolare riferimento alle recinzioni poste alla confluenza tra due strade.
- 3 Le recinzioni potranno essere realizzate con le seguenti tipologie:
  - a) con muretto o cordolo di altezza non superiore a ml 0,60 (zero virgola sessanta) , sovrastato da reti, cancellate di tipo aperto,
  - b) con muro cieco unicamente negli ambiti a destinazione produttiva nei tratti a confine tra proprietà private, salvo un tratto non inferiore a ml 2 (due) dagli spazi pubblici;
  - c) con siepi o staccionate,
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
  - e) la tipologia con muro cieco potrà altresì essere autorizzata, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, qualora sia parte integrante di allineamenti di edifici a cortina, con particolare riferimento agli interventi nei nuclei di antica formazione.
- 4 L'altezza massima complessiva della recinzione non può superare ml 1,50 (uno virgola cinquanta) misurata dalla quota del terreno naturale più basso tra i due terreni confinanti; per gli ambiti a destinazione produttiva l'altezza complessiva potrà essere elevata sino a ml 2,00 (due); maggiori altezze potranno essere autorizzate, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, qualora si configurino esigenze compositive architettoniche o di mascheramento o connesse ad impianti tecnologici.
- 5 La morfologia della recinzione deve di norma uniformarsi a quelle esistenti in prossimità o comunque conseguire un armonico inserimento.
- 6 I muri di recinzione storici devono di norma essere conservati, anche qualora lo loro morfologia o altezza contrasti con i precedenti commi.
- 7 Le recinzioni poste alla confluenza di due strade devono in generale essere raccordate con uno smusso di almeno ml 2,00 (due) per lato, salvo diverse prescrizioni e/o arretramenti imposti dalla disciplina urbanistica e salvo il caso di confluenza tra una strada privata o a fondo cieco con una strada pubblica; il reliquato deve essere gratuitamente ceduto o asservito all'uso pubblico a cura e spese del richiedente.
- 8 I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi in sicurezza all'interno della proprietà. In corrispondenza degli accessi pedonali potranno realizzarsi piccoli manufatti a protezione dalla pioggia atti a contenere gli impianti citofonici e simili, a condizione che siano interamente ricompresi nella proprietà privata ed armonicamente inseriti.
- 9 I cancelli carrabili sulle strade pubbliche devono essere posti in posizione arretrata rispetto alla carreggiata stradale di almeno ml 4,00 (quattro). Nel computo dell'arretramento si consideri anche la larghezza del marciapiede e la larghezza dell'accesso non potrà di norma superare quella del passo carraio.
- 10 La prescrizione di cui al precedente comma potrà essere derogata in caso di interventi su aree edificate prima dell'entrata in vigore del presente RE, nonché per comprovata impossibilità dovuto alla morfologia dell'area o su strade

secondarie o a fondo cieco, solo qualora non si crei pericolo alla circolazione e si realizzino idonei accorgimenti, quali la motorizzazione delle aperture opportunamente attrezzate con sistemi di sicurezza e segnalazione di movimento.

- 11 Ferme restando le disposizioni del Codice Civile e del Codice della Strada, lo SUE potrà autorizzare soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro

#### Art. 57 – Spazi ineditati in ambiti urbani

- 1 Le aree inedificate in ambiti urbani non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando il decoro urbano a cura e spese dei proprietari.
- 2 Le aree inedificate, nonché quelle sulle quali esistono edifici, ruderi o i manufatti di qualsiasi genere in disuso, che determinano o che possono determinare precarie condizioni igienico-sanitarie o di pericolo, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, ove necessario, disinfezione/derattizzazione.
- 3 In caso di mancata osservanza da parte della proprietà delle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi e con successiva esecuzione da parte del Comune, in danno del contravventore, in caso di inerzia del responsabile.

#### Art. 58 – Sistemazione delle aree esterne dei fabbricati - Superficie drenante<sup>1</sup>

- 1 La sistemazione delle aree esterne dei fabbricati costituisce parte integrante del progetto edilizio e deve essere completata unitamente alla ultimazione delle opere.
- 2 La progettazione dell'area non occupata dalle costruzioni dovrà garantire la massima utilizzazione a verde e giardino piantumato, valutando correttamente anche i fattori di esposizione e irraggiamento solare.
- 3 Le aree private contigue agli spazi pubblici devono essere sistemate in armonia con i materiali e le finiture utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la sistemazione degli spazi pubblici.
- 4 Le alberature e le siepi dovranno essere poste a dimora a distanza adeguata dagli spazi pubblici, nel rispetto del Codice civile e lo sviluppo della chioma delle piante non dovrà invadere gli spazi pubblici, né costituire ostacolo o pericolo alla circolazione di persone e veicoli.
- 5 La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:
  - 30% nelle zone residenziali,
  - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
- 6 Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- 7 Le superfici di cui al precedente comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
- 8 Per i Piani Attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.
- 9 Nei casi di:
  - a) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente,
  - b) Interventi di ristrutturazione urbanistica,
  - c) Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi residenzialii parametri di superficie scoperta e drenante di cui al precedente comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

#### Art. 59 – Toponomastica e segnaletica

- 1 La collocazione di targhe della toponomastica urbana, di piastrelle e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, di apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, di cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, di orologi ed avvisatori stradali, di lapidi commemorative, può essere effettuata a cura dello SUE anche su edifici o recinzioni di proprietà privata prospicienti gli spazi pubblici.
- 2 La collocazione di targhe ed insegne private è sottoposta alla valutazione di congruità con la segnaletica esistente da parte dello SUE, sentita, ove necessario, la Commissione per il paesaggio.
- 3 Ogni intervento di collocazione di cui ai precedenti commi deve essere effettuato nel rispetto delle caratteristiche del sito.

---

<sup>1</sup> Articolo modificato a seguito parere ASL – introdotti i commi da 5 a 9

## Art. 60 – Numeri civici

- 1 L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico ed i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario secondo le istruzioni impartite dallo SUE.
- 2 Il numero civico deve essere di norma collocato in corrispondenza dell'ingresso pedonale, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due a tre metri e deve essere conservato nella medesima posizione a cura della proprietà dell'edificio.
- 3 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono disposte dall'Amministrazione Comunale, previa notifica alla proprietà interessata, che deve provvedere ad adeguarsi ad esse.
- 4 In caso di demolizione dell'edificio, o di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, nel termine di quindici giorni il proprietario deve restituire al Comune gli indicatori in precedenza assegnati.
- 5 Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre sulla medesima parete del numero civico, nel rispetto del decoro e secondo le forme stabilite dallo SUE, un'idonea targhetta stabilmente fissata, contenente i propri dati identificativi completi e il loro recapito, affinché possano essere contattati nei casi di necessità od emergenza.
- 6 L'Amministrazione Comunale potrà stabilire che sia assegnato un numero civico anche ai passi carrai, ai negozi ed alle attività che si affacciano con ingresso autonomo sulla pubblica via.

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

### SEZIONE Iª - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

#### Art. 61 – Decoro delle costruzioni - generalità

- 1 Fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004, il progetto delle nuove costruzioni deve essere sottoposto al giudizio di impatto paesaggistico previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), secondo le modalità stabilite dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"; in ogni caso si devono tenere in debita considerazione le condizioni climatologiche e gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui le opere si inseriranno.
- 2 Tutti gli edifici esistenti devono essere conservati decorosamente ed in buone condizioni di manutenzione, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterni, alle coperture ed ai sistemi di captazione ed allontanamento delle acque meteoriche; in caso di inosservanza, previa diffida ad adempiere da parte dello SUE, si potrà procedere all'esecuzione in danno.
- 3 Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica il colore dei fabbricati è disciplinato dall'art 154 del D.Lgs 42/2004.

#### Art. 61bis – Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani<sup>2</sup>

- 1 Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di integrale ristrutturazione gli edifici dovranno essere dotati di idonei depositi temporanei per i rifiuti solidi urbani, aventi le caratteristiche ed il dimensionamento previsti dal RLD'I con particolare riferimento all'art 3.4.57.

#### Art. 61ter – Caminetti esterni e barbecue<sup>3</sup>

- 1 Al fine di limitare i disagi ai fabbricati adiacenti, la realizzazione di manufatti isolati per caminetti, barbecue e simili, deve rispettare una distanza minima di ml 8 dalle aperture di aerilluminazione di locali agibili, anche appartenenti al medesimo condominio. Alternativamente sarà consentita la realizzazione di simili manufatti accostati alle pareti dell'edificio e dotati di autonoma canna fumaria di adeguata sezione sporgente dalla copertura.

---

<sup>2</sup> Articolo 61bis introdotto a seguito parere ASL

<sup>3</sup> Articolo 61ter introdotto a seguito parere ASL

## Art. 62 – Sporgenze sugli spazi pubblici - Inferriate

- 1 I muri d'ambito al piano terreno potranno essere rivestiti di materiale lapideo che potrà sporgere sullo spazio pubblico fino a cm 5 (cinque) a condizione che sia garantita la larghezza minima del marciapiede di ml 1,50 (uno virgola cinquanta).
- 2 Eventuali grate di protezione delle aperture del piano terreno potranno sporgere sullo spazio pubblico fino a cm 10 (dieci) dalla facciata a partire da almeno ml 2,00 (due) dal piano del percorso pubblico pedonale. Le inferriate poste a protezione di aperture dei piani seminterrati o a quota inferiore a ml 2,00 (due) non potranno sporgere sulla pubblica via.
- 3 Le ante a battente di porte di qualsiasi natura prospicienti gli spazi pubblici dovranno aprirsi solo verso lo spazio privato interno, senza invadere lo spazio pubblico.
- 4 Potranno valutarsi deroghe alla disposizione del precedente comma solo qualora sussistano motivi connessi alla sicurezza ed all'incolumità di persone ospitate all'interno dell'edificio che non possano essere diversamente risolti.

## Art. 63 – Antenne

- 1 Fatte salve le generali disposizioni a tutela della salute e del patrimonio storico e paesaggistico di cui al DLgs 42/2004, l'installazione di antenne TV, ricetrasmittenti, paraboliche e satellitari devono rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti gli edifici già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive,
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente,
  - c) salvo specifiche e motivate esigenze, le antenne paraboliche devono rispettare le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli;
  - d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con l'edificio;
  - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata unicamente la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - f) ogni tipo di antenna deve essere stabilmente installata, garantendo la sicurezza e nel rispetto delle disposizioni di Legge
  - g) le antenne paraboliche installate su balconi, terrazzi o pareti di facciata non devono essere visibili dalla via pubblica;

## Art. 64 – Tende parasole

- 1 Le tende parasole da installare su balconi, terrazze o finestre devono avere una conformazione, dimensione e colore in armonia con l'edificio.
- 2 Per gli edifici costituiti da più unità immobiliare la tipologia, dimensione, forma e colore delle tende parasole deve essere unitaria ed armonica.
- 3 L'installazione di tende parasole su edifici posti in ambiti del Centro Storico, dei Nuclei di Antica Formazione, o su edifici di pregio architettonico deve essere sottoposto al parere della Commissione per il paesaggio.

## Art. 65 – Allineamenti

- 1 Ferma restando la disciplina delle distanze minime, stabilite dallo strumento urbanistico, nonché dal Codice Civile e dal Codice della Strada, in sede di rilascio del provvedimento amministrativo possono essere imposte distanze maggiori per giustificati motivi di armonico inserimento con allineamenti di edifici preesistenti.
- 2 Per comprovati motivi di coerenza con il contesto, conformemente al parere della Commissione per il paesaggio, può essere consentita o prescritta la costituzione di nuovi edifici che realizzino fronti unitari con l'edificato esistente, anche attraverso l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia omogenea.
- 3 Ove non sia specificatamente disciplinato dallo strumento urbanistico generale o dai piani attuativi, l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma da riferirsi alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che non sia ritenuto più corretto dalla Commissione per il paesaggio allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata per garantire il rispetto della percezione dell'unitarietà compositiva con l'edificato esistente,
- 4 Le disposizioni afferenti gli allineamenti attengono sia le fronti degli edifici verso gli spazi pubblici sia quelle interne direttamente percepibili dai percorsi aperti al pubblico transito.

## Art. 66 – Spazi liberi conseguenti ad arretramenti

- 1 Ove a seguito delle disposizioni dello strumento urbanistico generale, o di altri strumenti attuativi, o di altri atti convenzionali si pervenga alla realizzazione di una nuova costruzione od alla ricostruzione di un precedente edificio in arretramento rispetto al sedime stradale pubblico, il progetto edilizio dovrà compiutamente definire sia le sistemazioni delle aree a destinazione pubblica o privata, sia la sistemazione degli eventuali frontespizi degli edifici confinanti, così da garantire il decoro dell'ambiente urbano.

## Art. 67 – Prospetti su spazi pubblici

- 1 Il rapporto tra le altezze delle fronti dei fabbricati e gli spazi pubblici antistanti è disciplinato dallo strumento urbanistico generale e dagli strumenti urbanistici attuativi; quest'ultimi in generale devono definire le soluzioni progettuali da adottare (tipologiche, cromatiche, materiche) così da armonizzare il rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici con i quali sono in relazione; su tali aspetti potrà essere sentita la Commissione per il paesaggio.
- 2 I progetti dovranno prestare particolare cura nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti, evitando pericoli di abbagliamento, e nella formazione di eventuali sistemi a verde pensile,

## Art. 68 – Ombre portate

- 1 Il progetto di nuove edificazioni che non siano soggette a particolari vincoli di allineamento deve tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno, evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali di soleggiamento delle pareti frontistanti, evitando, ove possibile, la creazione di ombre permanenti.

## Art. 69 – Sporgenze ed aggetti

- 1 Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, gli sporti di facciata, aperti o chiusi, aggettanti sugli spazi pubblici devono essere realizzati con materiali durevoli al fine di garantire l'incolumità delle persone; essi dovranno garantire uno spazio inferiore libero da ogni ingombro di altezza inferiore a ml 5,50 (cinque virgola cinquanta), riducibile fino a ml 3,50 (tre virgola cinquanta) solo per gli sporti sovrastanti gli spazi riservati esclusivamente al transito pedonale.
- 2 Per gli edifici esistenti o di nuova costruzione sul filo degli spazi pubblici o di uso pubblico è vietata la collocazione di seramenti che si aprano con ingombro verso gli spazi pubblici o di uso pubblico ad altezza inferiore a ml 5,00 (cinque), riducibile fino a ml 2,50 (due virgola cinquanta) solo per gli spazi riservati esclusivamente al transito pedonale,
- 3 Gli elementi aggettanti, aperti o chiusi, sugli spazi pubblici di cui al precedente comma 1 non potranno sporgere sugli stessi più di ml 1,50 (uno virgola cinquanta)
- 4 Gli elementi aggettanti chiusi (cd. bow-window) devono essere considerati nella determinazione delle distanze tra pareti finestrate, dai confini e dalle strade.
- 5 Le tende parasole a protezione delle aperture delle attività commerciali e paracommerciali in genere devono essere armonicamente inserite nel fabbricato come già disposto dal precedente art 64 e, qualora sporgenti sugli spazi pubblici, devono consentire l'agevole transito pedonale evitando ingombri sui passaggi a quota inferiore a ml 2,50 (due virgola cinquanta) dal piano di calpestio.
- 6 Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; in ogni caso le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo da non trasmettere spinte orizzontali od altre azioni verso il suolo pubblico.

## Art. 70 – Portici e gallerie

- 1 Negli edifici di nuova realizzazione, gli spazi porticati pubblici o di uso pubblico, già sottoposti alla disciplina del precedente art 46, dovranno garantire un'altezza interna minima di ml 3,00 (tre), riducibile fino a ml 2,50 (due virgola cinquanta) unicamente in corrispondenza di elementi strutturali o decorativi quali travi, archi, catene e simili. Nei porticati pubblici o di uso pubblico non potranno transitare a soffitto reti orizzontali delle acque nere.
- 2 I percorsi pedonali connessi ai porticati pubblici e di uso pubblico devono essere progettati in conformità della disciplina sulle barriere architettoniche, garantendone il facile e sicuro accesso e percorso alle persone diversamente abili.

## Art. 71 – Colori e materiali di facciata

- 1 La scelta dei colori e dei materiali di facciata costituisce elemento fondamentale per la valutazione del progetto e del suo armonico inserimento con riferimento alla disciplina paesaggistica del PTR e della componente paesaggistica del PGT e degli eventuali strumenti attuativi.
- 2 Particolare cura dovrà essere posta negli interventi su edifici di valore storico, per i quali dovranno essere valorizzati gli elementi decorativi superstiti; in particolare dovrà evitarsi la ricopertura con tinteggiature o intonacature degli apparati decorativi superstiti.
- 3 Negli interventi sugli edifici esistenti, ove la Commissione per il Paesaggio ne ravvisi l'opportunità, potranno prescriversi ricerche documentali e/o interventi preliminari e saggi d'indagine sugli edifici per evidenziare eventuali apparati decorativi superstiti celati da interventi o superfetazioni incongrue.
- 4 Qualora i rivestimenti o le colorazioni delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o contrastante con le indicazioni progettuali autorizzate, con provvedimento motivato è ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.



- 5 La realizzazione su pareti esposte alla pubblica vista di pitture figurative e decorative di qualunque genere o il restauro di quelle esistenti, devono essere preventivamente abilitate dallo SUE e sottoposte al parere della Commissione per il paesaggio, allegando idonea documentazione fotografica.

#### **Art. 72 – Salubrità dei terreni edificabili**

- 1 Preliminarmente agli interventi di trasformazione deve essere accertata e dichiarata dal richiedente l' idoneità dei terreni alla destinazione d'uso prevista dalla trasformazione.
- 2 Per il riuso ad altra destinazione di terreni produttivi o comunque di terreni sui quali possono essere stati depositati sul suolo o nel sottosuolo agenti inquinanti deve preliminarmente essere effettuata e certificata un' idonea indagine di verifica che accerti l' eventuale necessità di una bonifica delle aree in conformità con le vigenti disposizioni di Legge.

#### **Art. 73 – Disciplina del verde privato**

- 1 La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati è fattore di qualificazione ambientale ed è assoggettata alle disposizioni di Legge e delle presenti norme.
- 2 Negli spazi a verde devono essere posti a dimora alberi di alto fusto scelti preferibilmente tra quelli autoctoni, con prevalenza di latifoglie a foglia caduca nei giardini di limitata dimensione per consentire il soleggiamento invernale; per la loro scelta si dovranno privilegiare le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento e umbratilità.
- 3 La distanza delle alberature rispetto a confini verso spazi pubblici o privati o verso le edificazioni, oltre al rispetto delle norme di Legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti.
- 4 La realizzazione di superfici a verde con superficie filtrante, deve essere eseguita secondo quanto disposto per i singoli tessuti dello strumento urbanistico anche al fine di ridurre gli effetti di rinvio delle radiazioni solari per un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante estiva, fermo restando quanto previsto dal R.L.I. in merito all' entità della superficie scoperta e drenante.
- 5 Per le piantumazioni si evitino essenze che possono provocare allergie; è altresì opportuno valutare con prudenza l' utilizzazione di specie con parti urticanti o tossiche quali Tasso, Oleandro, Maggiociondolo, e simili.

### **SEZIONE IIª - MANUTENZIONI ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

#### **Art. 74 – Manutenzioni ed interventi sugli edifici**

- 1 I proprietari degli edifici e dei manufatti pertinenziali devono impegnarsi a mantenere gli stessi in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
- 2 Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la realizzazione di opere provvisorie, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture ed al decoro urbano, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
- 3 Lo SUE può disporre in ogni momento ispezioni dal personale tecnico o sanitario per accertare il rispetto delle condizioni di cui ai precedenti commi.
- 4 Ove siano necessari interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione allo SUE, come disciplinato dal precedente art 11.
- 5 In caso di mancata osservanza da parte della proprietà delle disposizioni dei precedenti commi 1 e 2, può essere ordinata, previa diffida, l' esecuzione degli opportuni interventi ed in caso di inerzia del responsabile con successiva esecuzione da parte del Comune in danno del contravventore.

### **CAPO III° - INTERVENTI IN AMBITI NON URBANI**

#### **Art. 75 – Ambito di applicazione**

- 1 Tutti gli interventi di trasformazione che interessano il territorio aperto sono disciplinati dalle generali disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio ove non contrastanti con le prescrizioni di cui al presente Capo III° che contiene specifiche disposizioni per il territorio aperto.
- 2 Le presenti disposizioni si applicano sia agli interventi di nuova edificazione, sia a quelli sulle edificazioni esistenti destinate all'uso agricolo o ad altri usi consentiti.

## Art. 76 – Caratteristiche degli interventi

- 1 Ogni intervento deve essere valutato nel rispetto del contesto e dei valori paesaggistici tutelati dalle disposizioni del PGT nonché, ove l'intervento fosse localizzato entro ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, sottoposto all'Autorizzazione Paesaggistica secondo le disposizioni del DLgs 42/2004.
- 2 Nei fabbricati agricoli isolati o a cascina gli interventi di manutenzione che interessino l'aspetto esteriore visibile dei fabbricati esistenti (facciate e coperture) dovranno prevedere la conservazione dei materiali di finimento e colorazioni tradizionali, è di norma vietato introdurre elementi di finimento novativi, che non siano specificatamente e preventivamente autorizzati dalla Commissione per il paesaggio.
- 3 Per le nuove costruzioni al servizio dell'attività agricola non potranno di norma essere utilizzate strutture in calcestruzzo prefabbricato che conservino in vista gli elementi in calcestruzzo quali pilastri, pannelli di tamponamento, travi o capriate, gronde e simili.
- 4 Nelle nuove abitazioni rurali, il pavimento dei locali destinati ad abitazione, sarà elevato almeno di ml 0,30 (zero virgola trenta) sulla quota 0,00 riferita al piano di campagna antistante.
- 5 Intorno alle costruzioni, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a ml 0,80 (zero virgola ottanta).
- 6 I cortili e le aie annessi alle abitazioni rurali dovranno essere provvisti di idonea pendenza o di adatta canalizzazione e regimentazione delle acque, affinché non si verifichino fenomeni di ristagno.

## Art. 77 – Igiene degli edifici rurali – Edifici ad uso zootecnico<sup>4</sup>

- 1 Gli edifici rurali devono rispettare le disposizioni del RLd'I; in generale il pavimento di tutti i locali al piano terreno o rialzato, destinati ad abitazione dovrà essere protetto dall'umidità del suolo con vespai ben areati aventi le bocche di presa convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi atti ad impedire in essi l'accesso di animali capaci di ostruire o comunque danneggiare i vespai medesimi.
- 2 Nella costruzione di abitazioni rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.
- 3 Le porzioni di edifici rurali destinati ad attività agrituristiche devono rispettare le generali disposizioni delle abitazioni rurali, nonché le specifiche disposizioni di settore in relazione alla sicurezza, igiene, accessibilità a tutela degli ospiti.
- 4 Le stalle, le concimaie, i ricoveri ed i recinti all'aperto di bestiame (bovini, ovini, suini, equini, etc...) devono avere una distanza minima di ml 50 (cinquanta) dalle zone residenziali e dalle abitazioni sparse, con esclusione di quelle del conduttore.
- 5 Per gli allevamenti ad uso familiare di piccoli animali da cortile si rinvia a quanto definito nel Titolo III° del RLd'I

## Art. 78 – Servizi igienici degli edifici rurali

- 1 Tutti i fabbricati rurali devono essere dotati di servizi igienici. Per le residenze rurali i servizi igienici devono rispettare le prescrizioni dimensionali previste per le residenze urbane.
- 2 Per gli edifici rurali destinati ad attività agrituristiche dovranno osservarsi le prescrizioni di cui alla L 13/89 in tema di superamento delle barriere architettoniche e la disciplina regionale di settore.
- 3 Le acque reflue devono essere correttamente smaltite secondo le prescrizioni degli artt 7-8 del Regolamento Regionale 24/03/2006 n° 3.<sup>5</sup>

## Art. 79 – Finimenti

- 1 In generale, salvo specifica deroga in sede di valutazione della qualità architettonica dell'intervento proposto da parte della Commissione per il paesaggio, per i materiali di finimento negli interventi sui fabbricati rurali esistenti o di nuova edificazione devono in generale essere rispettate le seguenti indicazioni:

### **Intonaci:**

- a Conservare le caratteristiche costruttive prevalenti del sito su cui è ubicata la costruzione; ove presente, preferire il mantenimento dell'intonaco esistente di facciata procedendo al suo consolidamento invece che alla rimozione e ricostruzione; in ogni caso evitare l'uso delle fasce di planarità, conservando le irregolarità della muratura,
- b Utilizzare intonaci a base di calce,
- c Utilizzare colorazioni tenui, scegliendo preferibilmente colori neutri delle terre

### **Coperture:**

<sup>4</sup> Articolo integrato con i commi 4 e 5 a seguito di parere ASL

<sup>5</sup> Riferimento modificato a seguito di parere ASL

- a Tutte le costruzioni poste nel territorio aperto devono essere coperte con tetto a falde, con pendenza non superiore al 35% (trentacinque per cento); salvo casi eccezionali di manufatti di piccola dimensione, non sono consentite coperture piane;
- b Gli sporti di gronda dovranno essere generalmente in legno o comunque uniformarsi a quelli esistenti nei fabbricati del contesto, le dimensioni degli sporti deve uniformarsi alla tradizione, evitando eccessive sporgenze, specie sui frontespizi.
- c Il manto di copertura dovrà essere tegole di laterizio o in pietra della tradizione; solo per i fabbricati destinati alla produzione agricola o per particolari edifici aventi specifiche esigenze tecnologiche potrà essere utilizzata anche la lamiera verniciata o altro materiale idoneamente colorato sottoposto alla preventiva approvazione della Commissione per il paesaggio..

**Infissi:**

- a Gli infissi degli edifici residenziali agricoli e delle porzioni destinate ad uso agrituristico dovranno avere dimensioni e conformazioni secondo la tradizione compositiva.
- b I portoncini d'accesso e gli antoni d'oscuramento esterno o le persiane dovranno essere in legno smaltato con colori opachi della tradizione.
- c Le finestre e porte finestra dovranno essere in legno smaltato con colori opachi della tradizione.

**Sporti/balconi:**

- a Sugli edifici esistenti non è di norma consentita la realizzazione di nuovi sporti/balconi, salvo quelli coerenti con la composizione architettonica ed aventi limitata sporgenza e conformazione tradizionale quale: mensole in pietra, lastra in pietra a pavimento, parapetto in ferro a foggia semplice.
- b Sugli edifici di nuova costruzione si limitino gli sporti/balconi a quelli giustificati dalla composizione architettonica delle facciate.

**Pietre naturali:**

- a Le pietre naturali da impiegare nei finimenti dovranno essere scelte tra quelle della tradizione locale..

## Art. 80 –Recinzioni e sistemazioni esterne

- 1 Per l'elevata valenza ambientale del territorio comunale, in tutto il territorio aperto è vietata ogni nuova recinzione negli ambiti non urbani, salvo quella strettamente necessaria a garantire le attività agricole.
- 2 E' inoltre vietata ogni recinzione che delimiti o frazioni gli spazi delle corti e/o aie delle cascine, alterandone la percezione unitaria.
- 3 Le recinzioni indispensabili alle attività agricole potranno realizzarsi con siepe, staccionata o con rete metallica e pali infissi nel terreno di altezza non superiore a ml 1,80 (uno virgola ottanta); in nessun caso potranno realizzarsi zoccolature in muratura o calcestruzzo.
- 4 Le sistemazioni esterne degli spazi rurali e delle corti dovranno tenere conto della natura morfologica e vegetale del terreno, rispettando la naturalità e le vegetazioni presenti ed introducendo finimenti armonicamente compatibili; si eviti l'uso dell'asfalto, del cemento e delle piastrellature.
- 5 La realizzazione di pergolati, gazebo, barbecue o simili manufatti pertinenziali aventi struttura fissa potrà essere assentita solo qualora tali manufatti non alterino la percezione unitaria delle corti e i materiali/colori impiegati siano coerenti con gli edifici principali di cui costituiscono pertinenza.

## Art. 81 –Manufatti in legno provvisori

- 1 E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti provvisori a condizione che rispettino le generali disposizioni del PGT e che:
  - b- Siano realizzati interamente in legno e non siano ancorati stabilmente a terra mediante piattaforme in calcestruzzo o simili
  - c- Abbiano una dimensione non superiore a mq 8 e altezza massima interna non superiore a ml 2,30
  - d- Abbiano ottenuto, ove prescritto, l'Autorizzazione Paesaggistica o siano stati sottoposti alla Commissione per il paesaggio,
  - e- Abbiano una durata temporanea e non superiore a 270 (duecentosettanta) giorni,
  - f- Sia garantito il ripristino dei luoghi da un atto di impegno alla rimozione, prestando idonea garanzia fideiussoria commisurata al tipo di intervento.
- 2 I manufatti provvisori potranno riguardare:
  - vendite prodotti agricoli;**  
Riservate alle aziende agricole che possono installare le strutture atte alla vendita dei prodotti agricoli dell'azienda in forma temporanea o in assenza di spazi idonei entro i fabbricati esistenti.
  - attività sportive;**  
Finalizzate all'attività di caccia e pesca per appostamenti fissi, limitatamente ad una superficie di mq 4 (quattro).
  - attività ricreative;**  
Finalizzate al supporto dell'attività agrituristica nel periodo estivo o a supporto di manifestazioni ricreative, sociali, culturali e tradizionali autorizzate, limitatamente al periodo delle manifestazioni.

## CAPO IV° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

### SEZIONE I<sup>a</sup> - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

#### Art. 82 – Qualità dell'aria negli spazi confinati

- 1 Il volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere commisurato alla sua destinazione d'uso, nonché alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno.
- 2 I vani destinati alle abitazioni devono essere progettati e realizzati evitando che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo costituiscano sia rischio per il benessere e la salute delle persone sia per la corretta conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle stesse, avendo cura che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
- 3 Nei vani destinati alla presenza di persone devono essere impediti l'immissione ed il ristagno di inquinanti espulsi e di esalazioni.
- 4 Per non compromettere l'igiene o la salute delle persone, la progettazione e la realizzazioni di ogni costruzione deve essere effettuata in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici,
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolose,
  - c) emissioni di radiazione pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo,
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi,
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
- 5 Ai fini delle riduzione degli effetti dell'emissione del **gas Radon**, in tutti gli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione dovranno essere realizzati gli accorgimenti necessari a garantire che la concentrazione del gas Radon sia inferiore ai limiti di sicurezza scientificamente determinati per la salute umana, applicando le disposizioni di cui alla successiva Sezione V<sup>a</sup> del presente Capo IV°.
- 6 Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

#### Art. 83 – Ventilazione naturale

- 1 La ventilazione naturale degli spazi confinati è, in generale, condizione sufficiente per l'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
- 2 Negli edifici residenziali di nuova costruzione tutti i locali destinati alla presenza permanente di persone devono usufruire di areazione naturale diretta a mezzo di aperture verticali a finestra o porta/finestra che prospettino direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.
- 3 Superfici finestrate diverse da quelle verticali sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono inoltre consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. Unicamente per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti sarà possibile realizzare superfici finestrate inclinate o zenitali a condizione che non interessino sale soggiorno, spazi di cottura, cucine e sale da pranzo e che la ventilazione sia comunque integrata da un sistema meccanico di ricambio d'aria che garantisca un'espulsione minima di 12 volumi/ora
- 4 La dimensione minima delle aperture è disciplinata dal RLD'I, tenendo anche in considerazione l'eventuale presenza di apparecchiature a fiamma libera.
- 5 Gli alloggi aventi più di una camera da letto devono essere dotati di riscontro d'aria ottenuto mediante la realizzazione di almeno due aperture su facciate contrapposte o almeno ortogonali; per gli alloggi aventi una sola camera da letto, in assenza di riscontro d'aria deve essere predisposta un ventilazione sussidiaria con una canna di idonea sezione sporgente dalla copertura dell'edificio o con apertura finestrata apribile sopra la porta d'ingresso prospiciente uno spazio esterno aperto.
- 6 Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

## Art. 84 – Ventilazione meccanica

- 1 In luogo della ventilazione naturale è ammessa quella attivata con sistemi di estrazione meccanica dell'aria adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alle disposizioni del RLD'I nei seguenti casi:
  - a) nei bagni ciechi degli alloggi residenziali,
  - b) nei locali destinati ad uffici;
  - c) nei locali, anche aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, paracommerciali, culturali, ricreative e di spettacolo,
  - d) nei locali destinati ad attività produttive che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
- 2 Gli impianti di ventilazione meccanica devono garantire un ricambio d'aria medio pari a 0,35 vol/h per le destinazioni residenziali e assimilate; mentre per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339,

## Art. 85 – Illuminazione naturale

- 1 L'illuminazione naturale è garantita da superfici finestrate apribili verticali; le superfici finestrate inclinate (lucernari) equivalenti a quelle verticali sono quelle poste ad una altezza compresa tra m.1,00 e mt.2,00 dal piano del pavimento.
- 2 Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale della apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro una altezza di mt.0,60, misurata dal pavimento del locale.
- 3 Sugli elaborati planimetrici dei progetti volti a conseguire gli atti abilitativi edilizi deve essere riportata una tabella analitica dimostrativa dell'osservanza alle disposizioni del RLD'I.
- 4 Per gli interventi sugli edifici esistenti, ove non sia possibile modificare le aperture sulle pareti perimetrali esterne nei vani agibili è consentita la conservazione di rapporti di aeroilluminazione non inferiori a quelli esistenti, purché gli stessi non determinino una situazione di inabitabilità dell'alloggio, così come previsto dal RLD'I.

## Art. 86 – Illuminazione artificiale

- 1 Di norma tutti gli ambienti di nuova costruzione devono avere una regolamentare illuminazione naturale fornita da superficie finestrata, nonché di idonea illuminazione artificiale nel rispetto del RLD'I. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale gli ambienti consentiti dal RLD'I<sup>6</sup>
- 2 Negli ambienti destinati ad attività diversa dalla residenza, la cui dimensione o localizzazione non consente la regolamentare illuminazione naturale, sono ammessi impianti di illuminazione artificiale.
- 3 L'impianto di illuminazione artificiale deve possedere caratteristiche di adattabilità, facilità di regolazione dell'intensità luminosa e del numero di unità in funzione.
- 4 Restano fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria Locale per l'applicazione, ove necessario, di disposizioni integrative

## Art. 87– Controllo dell'irraggiamento solare

- 1 Negli spazi confinati destinati alla permanenza di persone, che non siano prevalentemente orientati verso nord, devono essere previsti mezzi di controllo dell'irraggiamento solare estivo in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:
  - a) evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
  - b) contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.
  - c) condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
  - d) eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.
- 2 Il controllo dell'irraggiamento solare estivo può esemplificativamente essere ottenuto con sistemi mobili esterni sulla facciata, oppure con la formazione di adeguati aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
- 3 Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove costruzioni residenziali è vietata la realizzazione di unità abitative i cui vani principali abbiano pareti esterne orientate esclusivamente con un angolo di  $\pm 30^\circ$  rispetto al Nord.

## Art. 88– Comfort igrotermico

- 1 Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale agibile, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente:

---

<sup>6</sup> Modificazione introdotta a seguito di parere ASL

- 2 La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili delle residenze di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
- 3 Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso ordinario.
- 4 La struttura muraria deve essere conformata per consentire alle eventuali condensazioni interne di essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno, senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
- 5 La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve essere maggiore di 0,15 m/s misurata dal pavimento ad una altezza di ml 2.

#### Art. 89 – Comfort acustico

- 1 Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che i livelli sonori di eventuali rumori interni o provenienti dall'ambiente esterno non superino i valori compatibili con la loro destinazione:
- 2 I parametri di riferimento da assumere in sede di progettazione delle prestazioni acustiche degli edifici sono quelli indicati dalle Leggi vigenti con particolare riferimento al DPCM 5/12/1997, alla Legge 447/1995<sup>7</sup> e dal Piano di zonizzazione acustica comunale.

#### Art. 89bis – Comfort elettromagnetico<sup>8</sup>

- 1 Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che i livelli di esposizione ai campi elettromagnetici siano contenuti entro i limiti di tollerabilità previsti dalle vigenti discipline, con particolare riferimento al Dpcm 8 luglio 2003 soprattutto ove gli interventi edilizi siano collocati in prossimità di linee elettriche ad alta tensione o altre sorgenti di campi elettromagnetici nocivi alla salute.

### SEZIONE II<sup>a</sup> - REQUISITI SPAZIALI

#### Art. 90 – Caratteristiche dimensionali degli alloggi

- 1 Gli alloggi devono avere dimensioni e conformazioni distributive idonee ad assicurare lo svolgimento delle attività del nucleo familiare; tutti i locali di abitazione devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o, eccezionalmente, attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente questi ultimi solo in caso di interventi su fabbricati esistenti.
- 2 In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni abitazione si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala di lettura, cucina spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera,
  - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, tavernette, spazio cottura aggiuntivo a quello di cui alla precedente lettera a), ecc
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.
- 3 I locali destinati a servizi igienico-sanitari devono possedere anche le seguenti caratteristiche:
  - pareti perimetrali sino ad una altezza di cm. 200 e pavimenti piastrellati o rivestiti con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente,
  - separazione completa con pareti fisse a tutta altezza da ogni altro locale,
  - avere accesso da corridoi o disimpegno e non comunicare direttamente con spazi di abitazione e accessori di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3.4.3 del RLd'l., eccezion fatta per seconde stanze da bagno o secondi servizi igienici per i quali è ammesso il diretto accesso dalla camera da letto.
- 4 L'altezza netta interna media dei locali delle abitazioni non deve essere inferiore a ml 2,55 (due virgola cinquantacinque); essa può essere ridotta a ml 2,2 (due virgola venti) negli spazi/locali accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2 ed ulteriormente ridotta a ml 2,0 (due virgola zero) per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
- 5 La superficie minima abitabile degli alloggi deve rispettare il RLd'l. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 (nove) se per una persona e di mq 14,00 (quattordici) se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 (quattordici) quando confinata. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile. L'alloggio con locale pluriuso (monolocale) deve avere superficie non inferiore a mq.28 se per una persona e non inferiore a mq.35 se per due persone, ai sensi del RLd'l..

<sup>7</sup> Riferimenti modificati a seguito di parere ASL

<sup>8</sup> Art 89bis inserito a seguito parere ASL

- Tutti gli spazi delle abitazioni di cui all'art.3.4.3 del RLd'I lettere a) e b) e nella prima stanza da bagno, deve essere assicurata un'adeguata illuminazione naturale diretta.
- 5bis Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di ristrutturazione comportanti demolizione integrale e ricostruzione, la dimensione minima delle unità immobiliari residenziali non potrà avere una Su minore di mq 40 (quaranta).
- 6 La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 (quattro) se disposti in un unico vano. Nelle stanze da bagno i pavimenti e le pareti perimetrali, queste ultime sino all'altezza minima di ml 2, devono essere piastrellati o comunque rivestiti con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
- 7 Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o da un vano cottura le cui pareti perimetrali interessate dalla presenza di lavandini e piani di cottura e preparazione dei cibi devono essere piastrellate o rivestite con materiale impermeabile, liscio e lavabile per un'altezza minima di ml 2

### Art. 91 – Cortili

- 1 Nelle nuove costruzioni conformare a spazio chiuso, i cortili devono avere le caratteristiche stabilite dal RLd'I.

### Art. 92 – Cavedi

- 1 Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinati anche se di servizio o accessorio. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate aprentisi su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per la aeroilluminazione naturale diretta di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi
- 2 I cavedii collegano direttamente i piani dell'edificio per tutta la loro altezza sino alla copertura e devono comunicare direttamente con l'esterno, senza passare attraverso unità immobiliari, al piano più basso a mezzo corridoio o passaggio rettilineo del pavimento.
- 3 In rapporto alla loro altezza i cavedi devono avere le seguenti dimensioni nette minime:
- a) per altezza fino a 8 ml, lato minimo ml 2,50, superficie minima 6 mq.
  - b) per altezza da 8 fino a 12 ml, lato minimo ml 3,00, superficie minima 9 mq.
  - c) per altezza da 12 fino a 18 ml: lato minimo ml 3,50, superficie minima 12 mq.
  - d) per altezza oltre 18 m, lato minimo ml 4,00, superficie minima 16 mq.
- 4 La superficie minima è determinata dalla proiezione in pianta dello spazio a cielo libero al netto di parti aggettanti.
- 5 L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio sino allo sbocco a cielo libero.
- 6 Il piano di pavimento alla base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne l'agevole pulizia e manutenzione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.
- 7 Non è consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici degli ambienti prospicienti, né la realizzazione di aggetti, tettoie o coperture che ne ostruiscano, anche parzialmente, la ventilazione.

### Art. 93 – Patii

- 1 I patii devono avere le caratteristiche stabilite dal RLd'I

### Art. 94 – Locali in sottotetto

- 1 I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti ed aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti possono essere utilizzati quali locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
- 2 L'esclusione dal computo della Slp dei locali di sottotetto è disciplinata dalle NTA del PdR. In ogni caso tali locali devono avere un grado di finitura e una dotazione di servizi che ne escluda la permanenza prolungata di persone.
- 3 I vani sottotetto non aventi i requisiti di agibilità devono essere confinati, chiusi e comunque separati dalle parti agibili delle unità immobiliari.
- 4 Le modificazioni delle coperture per la formazione di lucernari, abbaini o terrazzini a pozzo che interessino edifici condominiali devono conseguire l'assenso del Condominio, ove gli aventi titolo non abbiano diversamente conseguito il diritto alla trasformazione.
- 5 Per la determinazione dell'altezza interna dei locali sottotetto realizzati con travetti ed assito, si prenderà la distanza tra il pavimento e l'intradosso dei travetti qualora l'interasse tra gli stessi sia inferiore o uguale a cm 50 (cinquanta); per interassi superiori a cm 50 l'altezza si misura tra il pavimento e l'intradosso dell'assito. Le strutture principali (travature, capriate, puntoni o simili) non sono considerati nel computo dell'altezza minima, avendo cura che le minori altezze non costituiscano pericolo.

### Art. 94bis – Soppalchi

- 1 I soppalchi negli alloggi devono rispettare le caratteristiche dimensionali stabilite dal RLd'I per consentire un uso agibile degli spazi.
- 2 Ove le altezze minime del vano superiore del soppalco non raggiunga le altezze minime stabilite dal RLd'I detto vano dovrà essere chiuso e potrà essere utilizzato come locale tecnico o deposito; in tal caso l'altezza media del locale sottostante deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 90.

### Art. 95 – Locali agibili al piano interrato o seminterrato

- 1 Gli ambienti interrati e seminterrati possono essere adibiti esclusivamente a usi che presuppongono la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio depositi, ripostigli, locali tecnici. Tali ambienti comunque dovranno essere dotati di idonei accorgimenti al fine di evitare la presenza di umidità per capillarità al pavimento e alle pareti perimetrali. Restano fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza impiantistica e antincendio.
- 2 Gli ambienti posti ai piani parzialmente interrati, possono essere adibiti ad attività speciali, ad attività integrative e collettive, quando presentino anche i seguenti requisiti minimi:
  - pareti ubicate in piani non addossati al terreno dal quale devono distare almeno 2 metri in piano per almeno la metà del perimetro, o essere provvisti di intercapedine areata;
  - presenza di aperture finestrate di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ricavate su almeno due lati, preferibilmente contrapposti e prospettanti su spazi interni di pertinenza dell'edificio non adibiti a usi che possono determinare la presenza di esalazioni moleste o nocive.

### Art. 96 – Boxes ed autorimesse private

- 1 Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli di pertinenza delle unità immobiliari devono essere realizzati in conformità con le norme di prevenzione incendi e nel rispetto dei requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari fissati dal RLd'I, con particolare riguardo alla disposizione delle aperture di ventilazione.

### Art. 96bis – Edifici per attività produttive e altre destinazioni non abitative

- 1 Per gli edifici destinati alle attività produttive si rinvia, per quanto non disciplinato dal presente RE, al RLd'I vigente.
- 2 Per gli edifici aventi altre destinazioni non abitative si rinvia, per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, alle specifiche disposizioni contenute nel RLd'I vigente, nonché nel Testo Unico Dlgs 09 aprile 2008 n° 81 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro<sup>9</sup>.

## SEZIONE III<sup>a</sup> - REQUISITI FUNZIONALI

### Art. 97– Dotazione dei servizi igienici

- 1 La dotazione dei servizi all'interno delle singole unità immobiliari è disciplinata in relazione al prevedibile numero degli utenti. Il numero e la tipologia di apparecchi sanitari potranno essere disposti liberamente purché siano garantiti e verificati i requisiti minimi funzionali per l'uso degli stessi.
- 2 Sia i locali servizi igienici, sia la stanza da bagno devono essere idoneamente disimpegnati dal locale cucina o spazio di cottura tramite idoneo vano dotato di porte.
- 3 Nei casi sottoposti alla Legge i servizi igienici devono rispettare le disposizioni delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

### Art. 98 – Cucine e spazi di cottura

- 1 Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano essere confinati in locali autonomi.
- 2 Le cucine e gli spazi di cottura oltre ai requisiti generali specifici devono avere le seguenti caratteristiche minime:
  - a) pavimenti e pareti, rivestiti con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente come disciplinato dal comma 7 dell'art 90;
  - b) superfici del soffitto e delle pareti non rivestite finite con materiale traspirante;

---

<sup>9</sup> Riferimento introdotto a seguito di parere ASL



- c) cappa collocata sopra ogni apparecchio di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori, collegata a canna autonoma di esalazione sfociante sul tetto con apposito comignolo nel rispetto del RLD'I e delle norme UNI CIG

#### Art. 99 – Accessibilità e barriere architettoniche

- 1 Le nuove costruzioni devono essere accessibili, abitabili o adattabili secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

### SEZIONE IV<sup>a</sup> - REQUISITI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO

#### Art. 100 – Allegato Energetico

- 1 Al fine di contenere le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, gli interventi edilizi devono conformarsi alle disposizioni dell'Allegato Energetico al presente Regolamento Edilizio che costituisce parte integrante dello stesso.

### SEZIONE V<sup>a</sup> - PREVENZIONE DELL'ESPOSIZIONE AL GAS RADON NEGLI AMBIENTI CONFINATI

#### Art. 101 – Campo di applicazione

- 1 La disciplina di cui alla presente Sezione V<sup>a</sup> si applica a tutti gli interventi di nuova edificazione o di integrale ristrutturazione o di mutamento d'uso che prevedano l'utilizzazione dei piani a contatto del terreno, anche con presenza temporanea di persone.
- 2 I criteri di prevenzione indicati negli articoli che seguono sono altresì consigliati per il risanamento degli edifici esistenti al fine di migliorare la salubrità degli ambienti.

#### Art. 102 – Linee guida di riferimento

- 1 Per la progettazione delle opere atte a prevenire l'esposizione al gas radon si faccia riferimento alle Linee Guida approvate con DDG Sanità n° 12678 del 21/12/2011.

#### Art. 103 – Generali modalità di intervento

- 1 Per ridurre le esposizioni al gas radon negli edifici devono essere adottate le tecnologie più idonee in relazione alla categoria di intervento previsto, alle caratteristiche e destinazioni d'uso dei locali posti al livello più basso ed alla tipologia dell'edificio, come schematicamente di seguito elencate:
- posa di **barriere impermeabili** con membrane a tenuta d'aria onde evitare l'ingresso del gas radon dal terreno a contatto con l'edificio,
  - creazione di **depressurizzazione alla base dell'edificio** onde intercettare ed evacuare in atmosfera il gas radon prima che entri nell'edificio,
  - creazione di una **pressurizzazione alla base dell'edificio** così da deviare il percorso del gas radon mediante sovrappressioni sotto l'edificio che allontanano il gas radon.
- 2 La tecnica delle **barriere impermeabili**, da preferirsi negli interventi di nuova costruzione, deve prevedere la posa sull'intera superficie dell'attacco a terra dell'edificio di una membrana impermeabile, preferibilmente del tipo anti-radon, che separi fisicamente e senza soluzioni di continuità il fabbricato dal terreno.
- 3 La tecnica della **depressurizzazione alla base dell'edificio**, può essere utilizzata sia per edifici di nuova costruzione, sia per il risanamento dal radon degli edifici esistenti. In caso di edifici esistenti si potrà procedere alla depressurizzazione del vespaio (ove esistente) o alla creazione di un'aspirazione canalizzata sotto il pavimento o lungo il perimetro dell'edificio. L'aria aspirata sarà quindi dispersa in atmosfera con emissione oltre la linea di gronda. In caso di edifici di nuova costruzione si potrà posizionare sotto l'edificio un pozzetto di aspirazione con una rete di intercettazione, collegato ad un canale di evacuazione sfociante oltre la linea di gronda; la rete di intercettazione del radon potrà essere gestita unitamente all'eventuale rete di drenaggio delle acque di falda. In caso di edifici di nuova costruzione sarà comunque opportuno accoppiare altresì la posa della barriera impermeabile.

- 4 La tecnica della **pressurizzazione alla base dell'edificio** può essere alternativa alla precedente tecnica della depressurizzazione e può essere utilizzata solo ove sia disponibile un vespaio che adeguatamente pressurizzato inibirà la risalita del gas radon entro gli spazi dell'abitazione immediatamente sovrastanti.

## CAPO V° - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 104 – Requisiti delle costruzioni

- 1 La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e 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.
- 2 Nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la loro riciclabilità ed il possibile riuso.

### Art. 105 – Richiesta e consegna dei punti fissi

- 1 Per qualsiasi intervento di costruzione o ricostruzione, prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a chiedere allo SUE la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici, nonché la quota di riferimento, cui dovrà scrupolosamente attenersi, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori e dell'esecutore qualora non comunicato precedentemente.
- 2 La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 7 (sette) giorni dalla presentazione della domanda ed titolare dell'atto abilitativo è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari ed a eseguire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati dallo SUE.
- 3 Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la posizione sul terreno naturale delle costruzioni stesse; tale collocazione deve essere conforme alle previsioni di progetto e deve essere verificata in sede di consegna dei punti fissi di cui al precedente comma.
- 4 Per le costruzioni poste a confine con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale esistente o di progetto, il titolare dell'atto abilitativo deve darne immediato avviso scritto allo SUE affinché effettui gli opportuni controlli.

### Art. 106 – Inizio dei lavori

- 1 Il concreto inizio dei lavori deve avvenire entro i termini stabiliti dall'atto abilitativo edilizio ed, in ogni caso, entro un anno dal suo rilascio.
- 2 Ove l'atto abilitativo sia costituito da DIA, fermo restando il termine ultimo di un anno di cui al precedente comma, l'inizio dei lavori potrà avvenire e dovrà essere comunicato al SUE a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali provvedimenti inibitori notificati nei termini di Legge.
- 3 L'esecuzione delle sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
- 4 L'inutile decorrenza del termine per l'inizio dei lavori comporta la decadenza *ope legis* dell'atto abilitativo anche senza necessità di un atto provvedimento espresso.

### Art. 107 – Cartello di del cantiere

- 1 Nei cantieri edili, in cui siano in esecuzione gli interventi contemplati dal presente Regolamento, dovrà essere affisso in luogo visibile dagli spazi pubblici, un cartello di cantiere a caratteri leggibili di dimensioni minime di m. 0,75 x 1,50 riportante gli estremi del provvedimento abilitativo, le generalità del titolare, il nominativo dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del progettista e del direttore dei lavori.
- 2 L'apposizione del cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
- 3 Il cartello deve essere conservato in perfette condizioni e perfettamente leggibile in ogni sua parte per tutta la durata dei lavori.
- 4 L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione solidale delle sanzioni a carico del titolare dell'atto abilitativo e dell'esecutore dei lavori.

### Art. 108 – Documentazione di cantiere

- 1 Nei cantieri edili devono essere conservati a disposizione dei funzionari comunali preposti all'attività di controllo e vigilanza gli atti abilitativi completi dei tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica degli stessi.

### Art. 109 – Attrezzature e servizi di cantiere

- 1 Gli impianti di acqua potabile e di fognatura dei servizi igienici provvisori di supporto al cantiere edile devono, in generale essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario l'acqua di adduzione dovrà essere riconosciuta potabile dal competente ufficio. L'allacciamento fognario potrà essere sostituito da bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.
- 2 E' vietato l'uso di acqua dei canali pubblici, deviare e/o impedire il libero deflusso degli stessi senza preventiva o formale concessione
- 3 Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alla disciplina vigente e sono installati sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori.
- 4 Per le misure igieniche da adottare nei cantieri si rinvia alla disciplina del RLd'l.

### Art. 110 – Disciplina di cantiere

- 1 Durante l'attività edilizia l'assuntore dei lavori è tenuto alla presenza continua in cantiere o ad assicurarsi la permanenza di persona idonea da lui delegata, che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere, osservando e facendo osservare tutte le cautele per evitare il pericolo di danno a cose o persone nonché il rispetto delle disposizioni vigenti.
- 2 In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile dello SUE ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente. Trascorso un mese dalla interruzione dei lavori, salvo che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, è facoltà del Responsabile dello SUE di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.
- 3 Qualora i lavori dovessero essere interrotti per qualsiasi motivazione il titolare dell'atto abilitativo e l'esecutore dei lavori dovranno garantire il pubblico decoro e la sicurezza, approntando i relativi provvedimenti e/o dando pronta esecuzione alle disposizioni impartite dallo SUE.

### Art. 111 – Occupazione temporanea del suolo pubblico e recinzioni di cantiere

- 1 Prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del provvedimento abilitativo, deve provvedere a far recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori, adottare gli appropriati accorgimenti tecnici secondo le prescrizioni che saranno eventualmente impartite dallo SUE.
- 2 La realizzazione di recinzioni provvisorie deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.
- 3 Devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua o corrivazioni verso gli spazi pubblici.
- 4 Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse durante le fasi di sospensione dei lavori.
- 5 Gli spigoli delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale luminoso con luce rossa mantenuta accesa dal tramonto all'alba.
- 6 Le recinzioni provvisorie devono essere decorose, avere altezza di almeno 2.00 m. ed essere realizzate con materiali non trasparenti.
- 7 Il titolare dell'atto abilitativo edilizio o l'assuntore dei lavori che comportano occupazione temporanea di area pubblica, devono preventivamente richiedere allo SUE o ai competenti uffici comunali la relativa concessione.
- 8 Qualora la recinzione provvisoria racchiuda manufatti ospitanti servizi di pubblico interesse deve essere garantito il libero accesso degli addetti a tali servizi.
- 9 Qualora si rendesse necessario prolungare l'occupazione del suolo pubblico oltre il termine stabilito dalla concessione, il titolare dell'atto abilitativo edilizio o l'assuntore dei lavori sono tenuti a presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, richiesta di rinnovo della speciale concessione, indicando la durata presunta dell'ulteriore occupazione.
- 10 L'Amministrazione Comunale ha facoltà di utilizzare recinzioni provvisorie prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

### Art. 112 – Sicurezza del cantiere e riduzione dell'inquinamento

- 1 Ferme restanti le vigenti norme di legge in materia di sicurezza e antinfortunistica, per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento.
- 2 Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammessi dai piani di sicurezza, dovranno essere messi in atto provvedimenti che evitino cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.
- 3 Particolare attenzione deve essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto da polveri, rumore e stitilicidio che devono essere mitigati con gli opportuni provvedimenti previsti dalle normative vigenti.
- 4 Gli interventi aventi carattere di urgenza per la messa in sicurezza di edifici durante l'esecuzione dei lavori potranno essere intrapresi senza preventivo assenso dello SUE, salva la sola comunicazione, anche con posta certificata, entro 24 ore dall'inizio dei relativi interventi e la presentazione della documentazione comprovante lo stato di necessità corredata dalle eventuali istanze entro i successivi 15 (quindici) giorni.

### Art. 113 – Scavi e demolizioni

- 1 Negli scavi e nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce come puntelli, armature provvisionali diverse, ecc., e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade e non si verifichino condizioni di pericolo all'interno del cantiere.
- 2 Durante le attività si dovrà evitare il sollevamento di polvere sia usando le opportune cautele durante il trasporto dei materiali, sia innaffiando opportunamente i materiali da demolire.
- 3 E' vietato far precipitare i materiali demoliti disciolti od altri materiali dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei cantieri e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra saranno provvisoriamente accatastati all'interno dell'area del cantiere.
- 4 E' vietato il deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno dalla recinzione del cantiere, salvo i casi di comprovata necessità, specificamente autorizzati in via straordinaria dallo SUE.
- 5 La stabilità degli scavi deve essere garantita con le opere provvisionali idonee a resistere alla spinta del terreno circostante; non devono essere compromessi la sicurezza di edifici circostanti e il funzionamento di impianti posti nelle vicinanze degli scavi.
- 6 Le operazioni di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare la percorribilità sulle sedi stradali. Qualora risulti necessaria l'occupazione di sedi stradali, deve essere richiesta formale concessione allo SUE.
- 7 Qualora durante le attività di scavo fosse necessario l'allontanamento di acque, dovrà esserne preventivamente definita la modalità, restando esclusa la possibilità di immissione nella rete fognaria senza l'autorizzazione dello SUE, sentiti gli uffici competenti.

### Art. 114 – Conferimento dei materiali di risulta

- 1 Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare allo Sportello unico per l'edilizia, nonché, solo nei casi previsti dalle norme a carattere ambientale<sup>10</sup>, alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
- 2 La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

### Art. 115 - Rinvenimenti

- 1 I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dando immediata comunicazione allo SUE, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
- 2 I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle Leggi speciali vigenti in materia.
- 3 In dipendenza di tali rinvenimenti lo SUE dispone i provvedimenti più opportuni

### Art. 116 – Ultimazione dei lavori

- 1 I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
- 2 In sede di verifica da parte dello SUE dell'effettiva ultimazione dei lavori potranno essere ordinati i lavori necessari per la sistemazione degli spazi esterni pubblici o privati visibili dagli spazi pubblici al fine di tutela del pubblico decoro.
- 3 Nel caso di lavori per opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori è dichiarata in conformità alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della L.n. 1150/42 e smi.

### Art. 117 – Interventi non ultimati

- 1 I lavori devono essere completati nella loro interezza, incluse le sistemazioni esterne delle aree,
- 2 Per le opere oggetto di atto abilitativo le opere non ultimate, in attesa del conseguimento di nuovo atto abilitativo, devono essere confinate adottando tutti gli accorgimenti necessari a conservare la sicurezza e a garantire il decoro.

---

<sup>10</sup> Modificazione introdotta a seguito di parere ASL

## CAPO VI° - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

### Art. 118 – Modalità di rappresentazione grafica

- 1 Al fine di rendere agevole l'identificazione e l'interpretazione degli elementi progettuali, nonché la loro conformità con le disposizioni di legge e regolamentari, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unificate di rappresentazione. Tali modalità devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.), sia nella descrizione dei materiali impiegati.
- 2 Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici ed i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
- 3 Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma sia del proponente avente titolo, sia del progettista (con relativo timbro professionale).
- 4 Almeno metà della testata deve essere libera da segni per consentire l'apposizione di timbri e firme da parte della struttura competente all'istruttoria dello SUE.

### Art. 119 – Rappresentazione dello stato di fatto e proposte progettuali

- 1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di ricostruzione devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
- 2 La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
- 3 La documentazione relativa alla rappresentazione dello **stato di fatto** deve contenere:
  - a) una o più planimetrie ed eventuali sezioni riportanti il rilievo planoaltimetrico del sito di intervento, in scala non minore di quella catastale (scala 1/200 o scala 1:500 nel caso si intervenga in vati ambiti urbani) esteso alle aree e agli edifici limitrofi, con descrizione di:
    - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
    - perimetro dell'area e del lotto interessati dall'intervento;
    - perimetro degli ambiti classificati dallo strumento urbanistico che interessano il lotto d'intervento e le aree limitrofe;
    - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
    - edifici e manufatti esistenti nell'area di intervento e loro quote altimetriche e planimetriche;
    - alberature di medio e alto fusto esistenti nell'area di intervento, con l'indicazione delle essenze e delle dimensioni (altezza, larghezza della chioma);
    - presenza di eventuali impianti, anche in sottosuolo, che insistono nell'area di intervento (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
    - strade e spazi pubblici limitrofi;
    - opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'area di intervento e nel suo intorno;
    - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - b) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
- 4 In caso di interventi di **ampliamento di edifici esistenti**, lo stato di fatto, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), deve contenere il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative e particolari costruttivi; sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi.
- 5 In caso di interventi di **restauro e risanamento conservativo** su edifici dichiarati di interesse storico, architettonico, soggetti a tutela, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50 deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive. Ogni ele-

- mento architettonico storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore accompagnate da adeguate riprese fotografiche.
- 6 La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
    - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con descrizione di:
      - orientamento, toponomastica;
      - perimetro dell'area e del lotto interessati dall'intervento con l'inserimento dell'edificio oggetto dell'istanza;
      - pianta del terreno e della proiezione del piano di copertura con indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, dei movimenti di terra (sbancamenti e riporti), delle opere di sistemazione delle aree scoperte (pavimentazioni, piantumazione con indicazioni delle essenze) e illustrazione dell'accessibilità e fruibilità degli spazi. Sulla tavola devono essere riportati i calcoli del volume, della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta, edificabili e di progetto, nonché i calcoli degli altri parametri urbanistici ed edilizi eventualmente prescritti (superficie permeabile, superficie occupata, ecc.) con verifica del rispetto delle prescrizioni vigenti.
      - piante quotate di tutti i livelli, con l'indicazione delle destinazione d'uso di tutti i locali facendo riferimento alle caratteristiche di cui al Titolo III°, Capo IV°, Sezione IIª del presente RE,
      - prospetti di tutte le facciate con l'indicazione dei materiali e colori
      - sezioni significative trasversali e longitudinali adeguatamente quotate
      - particolari costruttivi (sezioni e piante) in scala non inferiore a 1:20 adeguatamente quotate
    - b) fotosimulazione dell'inserimento del progetto nella situazione esistente, onde valutarne il corretto impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si colloca.
    - c) progetto dimostrativo del rispetto delle disposizioni sul contenimento energetico e degli impianti nei casi prescritti dalle specifiche discipline
  - 7 Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapianti ecc.
  - 8 Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
  - 9 Ogni elemento architettonico, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
  - 10 La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

## Art. 120 - Documentazione tecnica

- 1 Le richieste di titoli abilitativi alle attività edilizie devono essere corredate dalle informazioni indicate nei precedenti articoli del presente Regolamento, nonché della documentazione tecnica esplicativa dei progetti di cui al presente articolo, che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
- 2 La documentazione da allegare alle istanze è fissata dal TITOLO I° Capo II° Sezione IIIª e il numero di copie da allegare alle stesse è fissato dal Responsabile dello SUE con disposizioni di servizio, assunte con determina, riunite in un'apposita raccolta ed adeguatamente pubblicizzate anche sul sito web del Comune; con la medesima determina il Responsabile dello SUE potrà emanare ulteriori disposizioni integrative afferenti la documentazione da allegare.

## Art. 121 - Relazione illustrativa

- 1 **Ogni progetto** di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planovolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
- 2 I paragrafi della relazione saranno relativi a:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità e parcheggi,
    - d.4) reti fognature, acqua potabile, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici ed igrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi ed alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici lorde di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso di **insediamenti produttivi**, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;

- f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
  - f.4) materiali trattati, prodotti depositati, rifiuti, etc.;
  - f.5) flussi di traffico merci in entrata ed uscita;
  - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori (previsione di impatto acustico ai sensi della L.R. n.13/01), scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.
- 3 La documentazione di cui alla lettera f) può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non siano soggette a tali disposizioni a norma di vigenti disposizioni di Legge.
- 4 In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
- 5 Per tutti gli insediamenti che interessano **aree produttive dismesse**, dovrà essere effettuata un'indagine preliminare onde accertare che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) non sia stato superato, e - in caso affermativo - provvedere al ripristino della zona contaminata secondo le disposizioni del DLgs 152/2006 e s. m. e i.

## **TITOLO IV**

# **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 122 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

- 1 Il presente RE entra in vigore a partire dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.
- 2 Dalla data di entrata in vigore del presente RE è abrogato il precedente RE, nonché il Regolamento sul decoro urbano di cui alla deliberazione CC n° 69 del 27 settembre 2002, e sono disapplicate le norme in contrasto con quanto disciplinato dal presente RE, salvo quelle di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dal PGT.
- 3 Per i progetti depositati alla data di entrata in vigore del presente RE e non ancora conclusi con la formazione dell'atto abilitativo edilizio è data la facoltà di applicazione del previgente RE per un termine non superiore a 60 (sessanta) giorni, decorsi i quali i progetti dovranno comunque adeguarsi alle prescrizioni contenute nel presente RE.



# TITOLO V

## ALLEGATO ENERGETICO

### CAPO I° - LE DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 – Finalità dell’Allegato Energetico al Regolamento Edilizio

- 4 Il presente Allegato Energetico (AEn) integra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e fornisce prescrizioni ed indicazioni atte a conseguire un risparmio energetico ed un uso razionale e responsabile delle fonti di energia, finalizzato alla promozione delle fonti rinnovabili ed alla riduzione delle emissioni di gas che inquinano l’ambiente e/o alterano il clima.
- 5 Le disposizioni del presente (AEn) prevalgono su tutte le contrastanti disposizioni contenute nelle restanti parti del RE vigente e sono surrogate da sopravvenute disposizioni di superiore gerarchia della fonte.
- 6 Ai fini di coordinamento delle disposizioni del presente AEn con le disposizioni nazionali, la classificazione degli edifici, in relazione alla loro destinazione d’uso, è quella di cui all’art 3 del DPR 412/1993 e s.m. e i..
- 7 Sono implicitamente richiamate per la loro integrale applicazione le disposizioni di cui alla DGR 26 giugno 2007 n° 8/5018 e s. m. ed i.

#### Art. 2 – Campo di applicazione dell’AEn

- 1 Le disposizioni dell’AEn si applicano, salvo ove sia diversamente specificato, in caso di:
  - a) nuova realizzazione di edifici e relativi impianti
  - b) ristrutturazioni di edifici e relativi impianti, recupero abitativo dei sottotetti, installazione di nuovi impianti
  - c) ampliamento di edifici esistenti che comportano un incremento superiore al 5% (cinque per cento) del volume o della superficie lorda di pavimento
- 2 Sono escluse dal campo di applicazione dell’AEn gli interventi:
  - i. su immobili sottoposti a tutela di cui di cui alla Parte seconda e all’art 136 del Dlgs 42/2004, ove l’osservanza delle norme implichi alterazione del bene tutelato,
  - ii. su immobili produttivi che necessitano di temperatura controllata per esigenze di processo o utilizzino reflui del processo produttivo non diversamente utilizzabili,
  - iii. su edifici isolati aventi una superficie utile inferiore a mq 30 (trenta),

#### Art. 3 – Certificazione Energetica

- 1 Al termine dei lavori afferenti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 20% (venti per cento) della superficie disperdente cui l’impianto di climatizzazione invernale o riscaldamento è asservito deve essere predisposto l’Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- 2 L’APE deve essere altresì predisposto qualora si proceda:
  - a) all’ampliamento di oltre il 20% del volume lordo a temperatura controllata o climatizzato,
  - b) al recupero abitativo del sottotetto.

#### Art. 4 – Classe energetica dell’edificio

- 1 La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o riscaldamento è definita dall’indice di prestazione energetica (EP<sub>H</sub>) o termica (ET<sub>c</sub>), espresso in:
  - a) kW/h/m<sup>2</sup> anno di superficie utile degli ambienti climatizzati/riscaldati appartenenti alla Classe1 di cui al comma 3 dell’art 1,
  - b) kW/h/m<sup>3</sup> anno di volume lordo degli ambienti climatizzati/riscaldati delle restanti Classi, di cui al comma 3 dell’art 1.
- 2 Considerato che, secondo il disposto dell’Allegato A al DPR 26 agosto 1993 n° 412, il Comune si trova in Zona Climatica E, secondo il disposto della DGR 08/5018 del 26/06/2007 e successive m. e i., la **classe energetica** degli edifici a seconda della categoria di appartenenza, relativamente alla climatizzazione invernale/riscaldamento, in funzione dell’**indice di prestazione energetica (EPH)** è data dalla seguente tabella:

Classe	Edifici di categoria E.I kWh/mq anno	Edifici altre categorie kWh/mc anno
A+	$EPH < 14$	$EPH < 3$
A	$14 \leq EPH < 29$	$3 \leq EPH < 6$
B	$29 \leq EPH < 58$	$6 \leq EPH < 11$
C	$58 \leq EPH < 87$	$11 \leq EPH < 27$
D	$87 \leq EPH < 116$	$27 \leq EPH < 43$
E	$116 \leq EPH < 145$	$43 \leq EPH < 54$
F	$145 \leq EPH < 175$	$54 \leq EPH < 65$
G	$EPH \geq 175$	$EPH \geq 65$

Parimenti la **classe energetica** degli edifici a seconda della categoria di appartenenza, relativamente alla climatizzazione estiva/raffrescamento, in funzione dell'**indice di prestazione termica (ETc)** è data dalla seguente tabella:

Classe	Edifici di categoria E.I kWh/mq anno	Edifici altre categorie kWh/mc anno
A+	$ETc < 5$	$ETc < 2$
A	$5 \leq ETc < 10$	$2 \leq ETc < 4$
B	$10 \leq ETc < 20$	$4 \leq ETc < 8$
C	$20 \leq ETc < 30$	$8 \leq ETc < 12$
D	$30 \leq ETc < 40$	$12 \leq ETc < 16$
E	$40 \leq ETc < 50$	$16 \leq ETc < 20$
F	$50 \leq ETc < 60$	$20 \leq ETc < 24$
G	$ETc \geq 60$	$ETc \geq 24$

#### Art. 5 – Determinazione della certificazione energetica dell'edificio

- 1 Le modalità di determinazione della certificazione energetica (CEn) sono disciplinate dalla sopracitata DGR 08/5018 e s.m. e i..
- 2 La CEn è depositata, unitamente alla prevista documentazione all'istanza di agibilità degli edifici.

#### Art. 6 – Involucro degli edifici, premialità e deroghe

- 1 A norma delle vigenti disposizioni legislative regionali le pareti perimetrali e gli orizzontamenti degli edifici aventi spessore superiore a cm 30 non sono computati agli effetti dei parametri edilizi per la determinazione del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta fino ad una maggiore dimensione di cm 25 per le pareti verticali e di cm 15 per quelle orizzontali qualora i maggiori spessori siano finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche.
- 2 Sono esclusi dal computo delle verifiche dei parametri edilizi del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta gli incrementi di spessore per la realizzazione di pareti ventilate.
- 3 A norma delle vigenti disposizioni legislative regionali le pareti perimetrali e gli orizzontamenti che costituiscono l'involucro esterno degli edifici che garantiscano riduzioni certificate superiori al 10% (dieci per cento) rispetto ai valori regolamentari fissati dalle disposizioni regionali del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, non sono computati agli effetti dei parametri edilizi per la determinazione del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta.
- 4 Per gli interventi di riqualificazione energetica degli **edifici esistenti** che comportino una riduzione minima del 10% (dieci per cento) dei limiti di trasmittanza stabiliti dalle Norme per i fabbricati di nuova costruzione è consentita la deroga alle disposizioni stabilite dalle normative nazionali o regionali, nonché dalle disposizioni urbanistico edilizie comunali afferenti le distanze minime dai confini di proprietà, di protezione del nastro stradale e tra gli edifici nella misu-

ra massima di cm 20 (venti), nonché nella misura massima di cm 25 (venticinque) per le disposizioni afferenti l'altezza massima.

- 5 La deroga della distanza tra gli edifici di cui al precedente comma si applica per entrambi gli edifici frontistanti.

#### Art. 7 – Miglioramenti locali di efficienza energetica da fonti rinnovabili

- 1 Fatte salve le disposizioni di tutela del patrimonio edilizio sottoposto di vincoli di cui al DLgs 42/2004, l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti ed integrati nelle coperture degli edifici, aventi la medesima inclinazione ed orientamento della falda, i cui componenti non modifichino la sagoma della copertura sono considerati interventi di ordinaria manutenzione e non sono soggetti ad alcun atto abilitativo e per la loro installazione è sufficiente una preventiva comunicazione al Comune, al fine di verificarne l'applicabilità.

#### Art. 8 – Attività di verifica e controllo

- 1 L'attività di verifica e di controllo della congruità del progetto di isolamento termico, nonché della conformità dell'esecuzione, è svolta dal Comune anche attraverso tecnici incaricati di tale servizio, anche con ispezioni sui cantieri in fase di lavorazione.
- 2 Le verifiche ed i controlli dovranno accertare il rispetto dei requisiti obbligatori, di quelli opzionali previsti in sede di progetto per il conseguimento di premialità e/o deroghe, nonché delle disposizioni del presente AEn.

### CAPO II° - I CRITERI DI PROGETTAZIONE

#### Art. 9 – Criteri generali di progettazione, orientamento

- 1 Fatte salve le esigenze di corretto inserimento nel paesaggio, la collocazione e l'orientamento degli edifici nel lotto devono conseguire il miglior microclima interno e il maggiore sfruttamento possibile dell'irraggiamento solare; a tal fine, ove possibile, l'edificio sarà orientato con l'asse longitudinale sulla direttrice est-ovest e distanziato da quelli vicini al fine di limitare l'ombreggiamento sulle facciate al solstizio invernale.
- 2 Si privilegi la collocazione a nord dei locali non climatizzati/riscaldati o con bassa esigenza di climatizzazione/riscaldamento e si collochino verso sud-est, sud e sud-ovest gli ambienti di maggiore presenza di persone, privilegiando altresì la maggior dimensione delle finestrate sulle pareti sud-est e sud-ovest.
- 3 Al fine di limitare l'irraggiamento solare estivo si adottino accorgimenti di schermatura fissi o mobili.

#### Art. 10 – Contributi energetici degli apparati vegetali

- 1 Gli apparati arborei vegetali potranno contribuire al miglioramento del microclima degli edifici qualora siano adottati i seguenti accorgimenti.
  - a) si eviti la collocazione di alberature sempreverdi che formino barriera dell'irraggiamento solare invernale delle pareti dei fabbricati,
  - b) si dispongano alberature sempreverdi a protezione del vento delle pareti volte prevalentemente a tramontana,
  - c) si dispongano alberature a foglia caduca che limitino l'irraggiamento solare estivo sulle pareti e la luce riflessa dalle aree prospicienti il fabbricato
  - d) si dispongano le alberature così da favorire gli effetti mitigativi del surriscaldamento sulle pareti effettuato dalle brezze
  - e) si dispongano alberature e/o pergolati per ombreggiare le aree destinate a parcheggio.

#### Art. 11 – Sistemi solari passivi – Serre bioclimatiche

- 1 In attuazione delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art 4 della LR 21 dicembre 2004 n° 39, le **serre bioclimatiche** e le logge addossate o integrate all'edificio possono essere considerati **volumi tecnici** e pertanto essere escluse dai computi per il rispetto dei limiti volumetrici, di superficie lorda di pavimento e di superficie coperta a condizione che l'inserimento nell'edificio e nel contesto sia valutato favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio, anche in ambienti non sottoposti alle disposizioni del DLgs 42/2004, e che rispettino le prescrizioni di cui al successivo comma.
- 2 Le serre bioclimatiche che possano essere considerate volumi tecnici devono dimostrare con idonea relazione il guadagno energetico conseguito, devono essere compositivamente integrate nell'organismo edilizio e rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli spazi devono essere delimitati da pareti trasparenti, salva solo la parte strettamente strutturale di sostegno delle vetrate,
- b) gli spazi non devono contenere alcun tipo di impianto o mezzo di riscaldamento e/o raffrescamento,
- c) gli spazi devono essere separati dagli spazi agibili da una parete priva di serramenti apribili, onde evitarne l'integrazione con le porzioni di edificio retrostante, salvo che non abbiano una larghezza massima interna non superiore a cm 90,
- d) le parti trasparenti siano tutte dotate di mezzi oscuranti atti ad evitare il surriscaldamento estivo,
- e) i locali agibili retrostanti la serra bioclimatica abbiano aperture di ventilazione sufficienti secondo il vigente RLD'I, disposte su pareti non interessate dalla serra bioclimatica,
- f) ove le serre non siano accessibili dall'interno delle unità immobiliari con i limiti di cui alla precedente lettera c), dovranno avere unico accesso di manutenzione dall'esterno,

#### Art. 12 – Impianti di riscaldamento centralizzati

- 1 In tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi quelli mediante demolizione e ricostruzione, nonché negli interventi di sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato che prevedono quattro o più unità abitative devono prevedersi impianti dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione dei consumi per ogni unità abitativa.
- 2 E' vietato sostituire esistenti impianti di riscaldamento centralizzati con impianti individuali a caldaie singole.
- 3 La generale disposizione di cui al precedente comma 2 potrà essere derogata unicamente qualora sia dimostrato che in particolari condizioni, quali la presenza di un numero significativo di alloggi utilizzati saltuariamente come seconde case, la sostituzione dell'impianto centralizzato porti ad una riduzione di consumi dimostrata da una specifica relazione a cura del proponente sottoscritta da tecnico abilitato.

#### Art. 13 – Generatori ad alto rendimento

- 1 In caso di sostituzione del generatore di calore o del bruciatore è obbligatorio utilizzare generatori di calore con bruciatori ad emissione di NOx minore di 120 mg/kWh ove alimentati a gasolio e minore di 80mg/kWh se alimentati a gas metano o a GPL.

#### Art. 14 – Termoregolazione dei locali

- 1 Negli interventi di cui all'art 12 è obbligatorio prevedere l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati ambiente, e simili) che agendo sui singoli apparecchi di diffusione del calore garantiscano il controllo della temperatura nei singoli ambienti riscaldati o nelle zone aventi utilizzo ed esposizione uniformi.
- 2 Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì per gli interventi di completa sostituzione dell'impianto, o di sostituzione dei corpi scaldanti, o della rete di distribuzione del fluido riscaldante.

#### Art. 15 – Impianti solari termici

- 1 Gli impianti solari termici devono essere installati per gli interventi delle categorie obbligate di cui al successivo CAPO III°.
- 2 I collettori devono essere installati sulle coperture e rivolti a sud, sud-ovest, sud-est, ovest od est - fatte salve le disposizioni di tutela per gli immobili o le zone sottoposte a vincoli- , preferibilmente integrati con la copertura e secondo la linea di falda.
- 3 Negli ambiti del "nuclei di antica formazione urbana TC/A" e sugli edifici sottoposti a tutela, ove sia compatibile la collocazione dei collettori, si dovranno comunque collocare i serbatoi di accumulo all'interno del fabbricato.
- 4 Sui fabbricati aventi copertura piana i collettori ed i loro serbatoi dovranno comunque essere collocati in posizione idonea al loro funzionamento e non visibile dagli spazi pubblici adiacenti; la Commissione per il Paesaggio potrà impartire speciali prescrizioni per il conseguimento del migliore inserimento paesaggistico.
- 5 Costituisce legittimo impedimento all'installazione di impianti solari termici, da dimostrare con idonei elaborati grafici:
  - l'incompatibilità con la tutela del paesaggio, su obbligatorio conforme parere della Commissione per il Paesaggio,
  - l'assenza di porzioni di copertura che consentano l'orientamento nei quadranti da est a ovest
  - la totale mancanza di porzioni di copertura che consentano il soleggiamento nel periodo invernale per la presenza di ostacoli che ne provocano un permanente ombreggiamento.

#### Art. 16 – Impianti solari fotovoltaici

- 1 Gli impianti solari fotovoltaici devono essere installati per gli interventi delle categorie obbligate di cui al successivo CAPO III°.

- 2 I collettori fotovoltaici devono essere installati sulle coperture e rivolti a sud, sud-ovest, sud-est, ovest od est - fatte salve le disposizioni di tutela per gli immobili o le zone sottoposte a vincoli.- , preferibilmente integrati con la copertura e secondo la linea di falda.
- 3 Costituisce legittimo impedimento all'installazione di impianti solari fotovoltaici, da dimostrare con idonei elaborati grafici:
  - l'incompatibilità con la tutela del paesaggio, su obbligatorio conforme parere della Commissione per il Paesaggio,
  - l'assenza di porzioni di copertura che consentano l'orientamento nei quadranti da est a ovest
  - la totale mancanza di porzioni di copertura che consentano il soleggiamento nel periodo invernale per la presenza di ostacoli che ne provocano un permanente ombreggiamento

#### Art. 17 – Altri impianti

- 1 Per gli impianti di riscaldamento individuali è consigliata, in abbinamento agli impianti esistenti alimentati a gas metano, l'installazione di impianti alimentati a biomasse (es. pellet, cippato, legna, etc..) aventi rendimenti conformi alle disposizioni regionali in termini di emissioni inquinanti.
- 2 Ove sussistano idonee condizioni è favorita l'installazione di impianti a geotermia abbinati a pompe di calore, il cui rendimento deve rispettare le disposizioni regionali.

#### Art. 18 – Accorgimenti costruttivi per il confort estivo

- 1 Le pareti vetrate e le finestre degli edifici orientate nei quadranti a est, sud ed ovest devono essere protette dall'irraggiamento solare estivo mediante dispositivi che ne consentano la schermatura.
- 2 Per migliorare il confort dei locali e degli spazi di sottotetto di devono utilizzare le tecnologie dei "tetti ventilati" affinché il calore accumulato per l'irraggiamento estivo venga disperso attraverso la camera d'aria.
- 3 Negli alloggi privi di riscontro d'aria o con riscontro d'aria insufficiente si dovranno prevedere camini di ventilazione sporgenti dalla copertura.

#### Art. 19 – Miglioramento dell'illuminazione

- 1 Negli spazi destinati alle attività principali deve essere assicurata un'adeguata illuminazione naturale per assicurare il benessere visivo e ridurre l'utilizzazione di fonti di illuminazione artificiale.
- 2 L'illuminazione artificiale degli spazi di connessione comuni (vani scala, androni e simili) e in generale degli spazi destinati ad uso non continuativo (cantine, depositi e simili) deve essere comandata attraverso interruttori a tempo o azionata da sensori di presenza.
- 3 Per i corpi illuminanti si suggerisce l'impiego di lampade a basso consumo di energia

#### Art. 20 – Uso razionale dell'acqua

- 1 Negli interventi di nuova costruzione l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile deve poter garantire la possibilità di contabilizzazione individuale dei consumi per ogni unità immobiliare.
- 2 Negli interventi di nuova costruzione ove sia prevista un'area a giardino avente una superficie superiore a mq 200 è obbligatoria la realizzazione di una **vasca interrata di raccolta dell'acqua piovana** da destinare all'innaffiamento/irrigazione avente una capacità di raccolta minima di mc 2/100 mq di Sc.
- 3 La vasca di cui al comma 2 deve essere impermeabilizzata e collegata alla rete delle acque bianche attraverso uno sfioratore di piena.
- 4 Nelle costruzioni ove è installato un impianto di produzione di **acqua calda sanitaria** al servizio di più unità immobiliari è obbligatoria l'installazione di sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi per ogni unità immobiliare.
- 5 Gli impianti di cui al comma 4 devono essere integrati con i sistemi di produzione attraverso fonti rinnovabili (pannelli solari termici) ed inoltre devono essere dotati sia di sistema di circolazione forzata, sia di miscelatori termostatici di regolazione della temperatura immediatamente a valle del sistema di produzione/accumulo dell'acqua sanitaria.
- 6 Salvo casi di documentata impossibilità, è vietata l'installazione di boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria.
- 7 Negli edifici a destinazione non residenziale che comportano la produzione come scarto di acqua calda dai processi è obbligatoria l'installazione di recuperatori di calore, salvo ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica o l'estrema gravosità economica.
- 8 Nei servizi (WC, orinatoi, lavabi, docce) ad uso collettivo degli edifici a destinazione non residenziale, è obbligatorio l'impiego di erogatori dell'acqua temporizzati con sistemi automatici meccanici od elettronici.

## Art. 20 bis– Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

- 1 Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia di edifici privati a destinazione non residenziale aventi una superficie utile superiore a mq 500 (cinquecento) è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a consentire la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, pertinenziale o non pertinenziale. Per le aree a parcheggio la prescrizione è assoluta qualora siano previste attrezzature di connessione elettrica nella misura minima di una ogni 25 (venticinque) posti auto.
- 2 Il rispetto della prescrizione di cui al comma 1 è condizione obbligatoria ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio e la mancata osservanza comporta l'applicazione dei poteri inibitori e di annullamento dei titoli abilitativi previsti dalla Legge Regionale.

## Art. 20 ter– Materiale ecosostenibili<sup>11</sup>

- 1 Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia è auspicato l'impiego di materiali ecosostenibili.
- 2 Ove la disciplina urbanistico edilizia preveda elementi di premialità comunque denominati in caso di impiego di materiali ecosostenibili, è necessario che tale caratteristica sia attestata e certificata secondo il sistema ECOLABEL di cui al Regolamento CE n° 1980/2000

## CAPO III° - OBIETTIVO DI CONTENIMENTO

### Art. 21 – Campo di applicazione dell'obiettivo di contenimento

- 1 Il Comune, in attuazione del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) con l'obiettivo di raggiungere entro il 2020 una riduzione del 20% delle emissioni di CO2, del 20% dei consumi energetici e dell'utilizzo del 20% di energia da fonti rinnovabili, definisce le proprie azioni mediante le disposizioni disciplinate dal presente AEn e in particolare dagli articoli del presente Capo III°.
- 2 Gli obiettivi di contenimento si applicano a tutti gli interventi così come definiti dal precedente art. 2 in forma graduata e differenziale secondo le seguenti categorie:
  - a) **CATEGORIA 1: EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI ESISTENTI AVENTI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI E COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE**
    1. Imposizione di una diminuzione dei limiti prestazionali in vigore a livello regionale.
    2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
    3. Imposizione dell'installazione fonti rinnovabili di produzione di energia elettrica.
    4. Premialità per chi raggiunge livelli prestazionali migliori rispetto a quelli imposte
  - b) **CATEGORIA 2: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SU UNA SUPERFICIE DISPERDENTE MAGGIORE DEL 25% (NON RICADENTI NELLA CATEGORIA A) O PER AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE**
    1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.
    2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
    3. Premialità per chi raggiunge livelli prestazionali migliori rispetto a quelli imposte
  - c) **CATEGORIA 3: INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE**
    1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale
  - d) **CATEGORIA 4: INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO**
    1. Imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia

### Art. 22 – Categoria 1

- 1 Le prescrizioni della categoria 1 si applicano:
  - a) agli interventi di nuova costruzione, inclusi quelli di integrale demolizione e ricostruzione
  - b) agli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici aventi una Su > 1.000 mq che coinvolgono il 100% della superficie disperdente,
- 2 In aggiunta agli ordinari obblighi prescritti dalle vigenti disposizioni regionali<sup>12</sup>, si devono prevedere:
  - a) limiti prestazionali più bassi rispetto a quelli in vigore a livello regionale, secondo due formulazioni alternative:

<sup>11</sup> Articolo introdotto a seguito di parere ASL

<sup>12</sup> DGR 8/5018 del 26/06/2007 come modificata dalla DGR 8/8745 del 22/12/2008 e DGR IX/1811 del 31/05/2011

- 1) valore di **EPH ridotto del 10%** (dieci per cento) rispetto ai valori prescritti dalla normativa regionale
- 2) edificio in **Classe B** o superiori, fatti salvi i valori minimi di EPH imposti dalla normativa regionale
- b) copertura minima da Fonti Energetiche Rinnovabili<sup>13</sup>:
  - 1) per fabbisogni termici (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento) nella seguente percentuale:
    - 20% sino al 31 dicembre 2012
    - 35% a partire dal 01 gennaio 2013
    - 50% a partire dal 01 gennaio 2016
  - 2) per fabbisogni di potenza elettrica (quali impianti fotovoltaici) nella seguente proporzione:
    - 1kWp ogni 80 mq di superficie coperta dell'edificio al piano terreno sino al 31 dicembre 2012
    - 1kWp ogni 65 mq di superficie coperta dell'edificio al piano terreno a partire dal 01 gennaio 2013
    - 1kWp ogni 50 mq di superficie coperta dell'edificio al piano terreno a partire dal 01 gennaio 2016
- 3 Le prescrizioni di cui al precedente comma 2 lettera b) punto 1) non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.
- 4 Le prescrizioni di cui al precedente comma 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché agli edifici di pregio architettonico specificamente individuati dal PGT su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.
- 5 Nelle parti del territorio comunale classificate dal vigente PGT come "nuclei di antica formazione urbana TC/A" (assimilabili alle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444) le soglie percentuali indicate al comma 2 sono ridotte del 50 per cento.
- 6 L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai commi precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.
- 7 Nel caso di inottemperanza delle prescrizioni di cui al comma 2 deve comunque essere raggiunto un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio determinato secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

## Art. 23 – Categoria 2

- 1 Le prescrizioni della categoria **2** si applicano:
  - a) agli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici non ricadenti nella categoria A, che coinvolgono oltre il 25% della superficie disperdente
  - b) agli interventi di ampliamento in termini di volume o di superficie lorda di pavimento superiori al 20% del volume o della superficie lorda esistente.
- 2 In aggiunta agli ordinari obblighi prescritti dalle vigenti disposizioni regionali<sup>14</sup>, si devono prevedere:
  - a) Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.), limitatamente alla parte oggetto di intervento

	Strutture orizzontali opache		
Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

- b) copertura minima da Fonti Energetiche Rinnovabili<sup>15</sup>: per fabbisogni termici (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento) nella seguente percentuale:
  - 15% sino al 31 dicembre 2012
  - 20% a partire dal 01 gennaio 2013
  - 25% a partire dal 01 gennaio 2016
- 3 Le prescrizioni di cui al precedente comma 2 lettera b) non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.
- 4 Le prescrizioni di cui al precedente comma 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché agli edifici di pregio architettonico specificamente individuati dal PGT su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

<sup>13</sup> DLgs 03 marzo 2011 n° 28 – Allegato 3

<sup>14</sup> DGR 8/5018 del 26/06/2007 come modificata dalla DGR 8/8745 del 22/12/2008 e DGR IX/1811 del 31/05/2011

<sup>15</sup> DLgs 03 marzo 2011 n° 28 – Allegato 3

- 5 Nelle parti del territorio comunale classificate dal vigente PGT come “nuclei di antica formazione urbana TC/A” (assimilabili alle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444) le soglie percentuali indicate al comma 2 sono ridotte del 50 per cento.
- 6 L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai commi precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

### Art. 24 – Categoria 3

- 1 Le prescrizioni della categoria **3** si applicano a tutti gli interventi edilizi non ricadenti nella categoria 2 di cui al precedente art 23.
- 2 I valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.), limitatamente alla parte oggetto di intervento devono rispettare i seguenti limiti:

Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti comprensive di infissi
	Coperture	Pavimenti	
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

### Art. 25 – Categoria 4

- 1 Le prescrizioni della categoria **4** si applicano a tutti gli interventi di nuova installazione o di ristrutturazione degli impianti termici qualora interessino il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore.
- 2 Nei casi di cui al precedente comma il limite inferiore dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento deve essere quello risultante dalla relazione:

$$\epsilon = 77,5 + 3 * \log_{10} (P_n)$$

ove P<sub>n</sub> è il rendimento termico utile nominale del generatore; per P<sub>n</sub> >1000kW porre P<sub>n</sub> = 1.000 kW

### Art. 26 – Premialità

- 1 Per gli interventi che sono sottoposti alla disciplina di cui alla categoria **1**, come definiti al precedente art 22 che conseguono un ulteriore miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio si applicano le seguenti premialità:
  - a) qualora l'edificio raggiunga la **Classe A**:
    - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 15%
    - incremento della capacità edificatoria del 2% nel rispetto dei restanti parametri di Piano
  - b) qualora l'edificio raggiunga la **Classe A+**:
    - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 25%
    - incremento della capacità edificatoria del 3% nel rispetto dei restanti parametri di Piano
- 2 Per gli interventi che sono sottoposti alla disciplina di cui alla categoria **2**, come definiti al precedente art 23 che conseguono un ulteriore miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio si applicano le seguenti premialità:
  - a) qualora l'edificio raggiunga la **Classe B**:
    - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 10%
  - b) qualora l'edificio raggiunga la **Classe A**:
    - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 15%
    - incremento della capacità edificatoria del 2% nel rispetto dei restanti parametri di Piano
  - c) qualora l'edificio raggiunga la **Classe A+**:
    - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 25%
    - incremento della capacità edificatoria del 3% nel rispetto dei restanti parametri di Piano.



## TITOLO I° - NORME PROCEDURALI

### CAPO I° - LE DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Natura e applicazione del Regolamento Edilizio	pag	3
Art. 2 – Deroga alle norme del RE	pag	3
Art. 3 – Coordinamento con le norme del PGT	pag	3
Art. 4 – Rinvio alle disposizioni del RLd’l	pag	3
Art. 5 – Rinvio ad altre disposizioni	pag	3

### CAPO II° - L’INIZIATIVA

#### SEZIONE Iª - I SOGGETTI

Art. 6 – Titolari dell’esercizio dell’attività edilizia	pag	4
Art. 7 – Sportello Unico per l’Edilizia	pag	4

#### SEZIONE IIª - GLI INTERVENTI ED I TITOLI ABILITATIVI

Art. 8 – Interventi edilizi	pag	5
Art. 9 – Titoli abilitativi all’attività edilizia	pag	5
Art. 10 – Attività edilizia libera	pag	5
Art. 11 – Interventi urgenti	pag	5
Art. 12 – Interventi non ultimati	pag	5

#### SEZIONE IIIª – LA DOCUMENTAZIONE PER LE ISTANZE

Art. 13 – Istanze per atti abilitativi edilizi	pag	5
Art. 14 – Documentazione per progetti di manutenzione straordinaria	pag	6
Art. 15 – Documentazione per progetti di restauro e risanamento conservativo	pag	6
Art. 16 – Documentazione per progetti di ristrutturazione edilizia	pag	7
Art. 17 – Documentazione per progetti di nuova costruzione	pag	7
Art. 18 – Documentazione per progetti di mutamento della destinazione d’uso	pag	8
Art. 19 – Documentazione per progetti di demolizione	pag	8
Art. 20 – Documentazione per progetti di completam. di interv. non ultimati	pag	8
Art. 21 – Documentazione per progetti di Piano Attuativo	pag	8
Art. 22 – Documentazione per pre-progetti	pag	9
Art. 23 – Documentazione per la domanda del certificato di agibilità	pag	9

#### SEZIONE IVª – AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE

Art. 24 – Autocertificazione	pag	9
Art. 25 – Asseverazione	pag	10

### CAPO III° - LE FASI DEL PROCEDIMENTO

Art. 26 – Presentazione	pag	10
Art. 27 – Avvio e conclusione del procedimento	pag	10
Art. 28 – Rilascio o diniego del Permesso di Costruire	pag	10
Art. 29 – Fase integrativa dell’efficacia del Permesso di Costruire	pag	11
Art. 30 – Rilascio del certificato di agibilità	pag	11

### CAPO IV° - L’ACCESSO AI DOCUMENTI

Art. 31 – Procedura di accesso	pag	11
--------------------------------	-----	----

### CAPO V° - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 32 – Vigilanza e ordinanze	pag	11
Art. 33 – Sanzioni	pag	12

## TITOLO II° - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 34 – Compiti	pag	13
Art. 34bis – Commissione per il paesaggio consorziata o associata	pag	13
Art. 35 – Composizione e nomina	pag	13
Art. 36 – Funzionamento della Commissione per il paesaggio	pag	14
Art. 37 – Segretario della Commissione per il paesaggio	pag	14
Art. 38 – Criteri di valutazione	pag	14
Art. 39 – Collaborazione con gli organi amministrativi	pag	15

## TITOLO III° - DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA

### CAPO I° - L’AMBIENTE URBANO

#### SEZIONE Iª – AREE E SPAZI PUBBLICI

Art. 40 – Disciplina del verde su aree pubbliche	pag	16
Art. 41 – Decoro e sicurezza degli spazi pubblici e di uso pubblico	pag	16
Art. 42 – Insegne e mezzi pubblicitari	pag	17

Art. 43 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole e manufatti tecnologici	pag	17
Art. 44 – Percorsi pedonali	pag	17
Art. 45 – Piste ciclabili e strade pubbliche	pag	17
Art. 46 – Porticati pubblici o di uso pubblico	pag	18
Art. 47 – Occupazione degli spazi pubblici	pag	18
Art. 48 – Tutela dei manufatti destinati a servizi pubblici – Ripristino del suolo	pag	18
Art. 49 – Reti dei servizi pubblici	pag	18
Art. 50 – Volumi tecnici impiantistici	pag	18
Art. 51 – Intercapedini e griglie di aerazione	pag	18

#### SEZIONE IIª – AREE E SPAZI PRIVATI

Art. 52 – Accessi e passi carrabili	pag	19
Art. 53 – Strade private	pag	19
Art. 54 – Allacciamento dei fabbricati alle reti fognarie	pag	20
Art. 55 – Allacciamento dei fabbricati alle reti impiantistiche pubbliche	pag	20
Art. 56 – Recinzioni e accessi	pag	20
Art. 57 – Spazi ineditati in ambiti urbani	pag	21
Art. 58 – Sistemazione delle aree esterne dei fabbricati	pag	21
Art. 59 – Toponomastica e segnaletica	pag	21
Art. 60 – Numeri civici	pag	22

### **CAPO II° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO**

#### SEZIONE Iª – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 61 – Decoro delle costruzioni - generalità	pag	22
Art. 61bis – Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani	pag	22
Art. 61ter – Caminetti esterni e barbecue	pag	22
Art. 62 – Sporgenze sugli spazi pubblici - Inferriate	pag	23
Art. 63 – Antenne	pag	23
Art. 64 – Tende parasole	pag	23
Art. 65 – Allineamenti	pag	23
Art. 66 – Spazi liberi conseguenti ad arretramenti	pag	23
Art. 67 – Prospetti su spazi pubblici	pag	24
Art. 68 – Ombre portate	pag	24
Art. 69 – Sporgenze ed aggetti	pag	24
Art. 70 – Portici e gallerie	pag	24
Art. 71 – Colori e materiali di facciata	pag	24
Art. 72 – Salubrità dei terreni edificabili	pag	25
Art. 73 – Disciplina del verde privato	pag	25

#### SEZIONE IIª – MANUTENZIONI ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Art. 74 – Manutenzioni ed interventi sugli edifici	pag	25
--	-----	----

### **CAPO III° - INTERVENTI IN AMBITI NON URBANI**

Art. 75 – Ambito di applicazione	pag	25
Art. 76 – Caratteristiche degli interventi	pag	26
Art. 77 – Igiene degli edifici rurali – Edifici ad uso zootecnico	pag	26
Art. 78 – Servizi igienici degli edifici rurali	pag	26
Art. 79 – Finimenti	pag	26
Art. 80 – Recinzioni e sistemazioni esterne	pag	27
Art. 81 – Manufatti in legno provvisori	pag	27

### **CAPO IV° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

#### SEZIONE Iª – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Art. 82 – Qualità dell'aria negli spazi confinati	pag	28
Art. 83 – Ventilazione naturale	pag	28
Art. 84 – Ventilazione meccanica	pag	29
Art. 85 – Illuminazione naturale	pag	29
Art. 86 – Illuminazione artificiale	pag	29
Art. 87 – Controllo dell'irraggiamento solare	pag	29
Art. 88 – Comfort igrotermico	pag	29
Art. 89 – Comfort acustico	pag	30
Art. 89bis – Comfort elettromagnetico	pag	30

#### SEZIONE IIª – REQUISITI SPAZIALI

Art. 90 – Caratteristiche dimensionali degli alloggi	pag	30
Art. 91 – Cortili	pag	31
Art. 92 – Cavedii	pag	31
Art. 93 – Patii	pag	31
Art. 94 – Locali in sottotetto	pag	31
Art. 94bis – Soppalchi	pag	32

Art. 95 – Locali agibili al piano interrato o seminterrato	pag	32
Art. 96 – Boxes ed autorimesse private	pag	32
Art. 96bis – Edifici per attività produttive ed altre destinazioni non abitative	pag	32
<b><u>SEZIONE IIIª – REQUISITI FUNZIONALI</u></b>		
Art. 97 – Dotazione dei servizi igienici	pag	32
Art. 98 – Cucine e spazi di cottura	pag	32
Art. 99 – Accessibilità e barriere architettoniche	pag	33
<b><u>SEZIONE IVª – REQUISITI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO</u></b>		
Art. 100 – Allegato Energetico	pag	33
<b><u>SEZIONE Vª – PREVENZIONE DELL'ESPOSIZIONE AL GAS RADON NEGLI AMBIENTI CONFINATI</u></b>		
Art. 101 – Campo di applicazione	pag	33
Art. 102 – Linee guida di riferimento	pag	33
Art. 103 – Generali modalità di intervento	pag	33
<b>CAPO V° - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI</b>		
Art. 104 – Requisiti delle costruzioni	pag	34
Art. 105 – Richiesta e consegna dei punti fissi	pag	34
Art. 106 – Inizio dei lavori	pag	34
Art. 107 – Cartello di cantiere	pag	34
Art. 108 – Documentazione di cantiere	pag	34
Art. 109 – Attrezzature e servizi di cantiere	pag	35
Art. 110 – Disciplina di cantiere	pag	35
Art. 111 – Occupazione temporanea del suolo pubblico e recinzioni di cantiere	pag	35
Art. 112 – Sicurezza del cantiere e riduzione dell'inquinamento	pag	35
Art. 113 – Scavi e demolizioni	pag	36
Art. 114 – Conferimento dei materiali di risulta	pag	36
Art. 115 – Rinvenimenti	pag	36
Art. 116 – Ultimazione dei lavori	pag	36
Art. 117 – Interventi non ultimati	pag	36
<b>CAPO VI° - MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI</b>		
Art. 118 – Modalità di rappresentazione grafica	pag	37
Art. 119 – Rappresentazione dello stato di fatto e proposte progettuali	pag	37
Art. 120 – Documentazione tecnica	pag	38
Art. 121 – Relazione illustrativa	pag	38
<b>TITOLO IV° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b>		
Art. 122 – Entrata in vigore del Regolamento edilizio	pag	40

---

## ALLEGATO ENERGETICO

<b>CAPO I° - LE DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
Art. 1 – Finalità dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio	pag	41
Art. 2 – Campo di applicazione dell'AEn	pag	41
Art. 3 – Certificazione energetica	pag	41
Art. 4 – Classe energetica dell'edificio	pag	41
Art. 5 – Determinazione della certificazione energetica dell'edificio	pag	42
Art. 6 – Involucro dell'edificio, premialità e deroghe	pag	42
Art. 7 – Miglioramenti locali di efficienza energetica da fonti rinnovabili	pag	43
Art. 8 – Attività di verifica e di controllo	pag	43
<b>CAPO II° - I CRITERI DI PROGETTAZIONE</b>		
Art. 9 – Criteri generali di progettazione, orientamento	pag	43
Art. 10 – Contributi energetici degli apparati vegetali	pag	43
Art. 11 – Sistemi solari passivi – Serre bioclimatiche	pag	43
Art. 12 – Impianti di riscaldamento centralizzati	pag	44
Art. 13 – Generatori ad alto rendimento	pag	44
Art. 14 – Termoregolazione dei locali	pag	44
Art. 15 – Impianti solari termici	pag	44
Art. 16 – Impianti solari fotovoltaici	pag	44
Art. 17 – Altri impianti	pag	45
Art. 18 – Accorgimenti costruttivi per il comfort estivo	pag	45

Art. 19 – Miglioramento dell’illuminazione	pag	45
Art. 20 – Uso razionale dell’acqua	pag	45
Art. 20bis – Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli	pag	46
Art. 20ter – Materiali ecosostenibili	pag	46

#### CAPO III° - OBIETTIVO DI CONTENIMENTO

Art. 21 – Campo di applicazione dell’obiettivo di contenimento	pag	46
Art. 22 – Categoria <b>1</b>	pag	46
Art. 23 – Categoria <b>2</b>	pag	47
Art. 24 – Categoria <b>3</b>	pag	48
Art. 25 – Categoria <b>4</b>	pag	48
Art. 26 – Premialità	pag	48

Indice	pag	49
--------	-----	----

### Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo

CC	Consiglio Comunale
AEn	Allegato Energetico
CEn	Certificazione Energetica
APE	Attestato di Prestazione Energetica
EPH	indice di Prestazione Energetica
ETC	indice di Prestazione Termica
PGT	Piano di Governo del Territorio
RE	Regolamento Edilizio
RLd’I	Regolamento Locale d’Igiene
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
DGR	Deliberazione Giunta Regionale (Lombardia)
DLgs	Decreto Legislativo