



Comune di  
**SAN ZENONE AL LAMBRO**  
Città Metropolitana di Milano

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE 2024



---

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicazione: B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_

---

Il Sindaco \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Procedimento \_\_\_\_\_

---

Redazione a cura di:

**Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**

Via Porzi n. 24, Crema (CR) - Tel. 0373 250080

mail: [architetto.cugini@gmail.com](mailto:architetto.cugini@gmail.com)

Collaboratori: Arch. Andrea Gerola, Geom. Marco Panelli,  
Dott.ssa Laura Piccolo

**Aprile 2024**

**INDICE:****TITOLO I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA**

Art. 1)	Finalità ed oggetto _____	Pag. 07
Art. 2)	Definizioni uniformi _____	Pag. 07
Art. 3)	Definizioni tecniche di competenza comunale _____	Pag. 07
Art. 4)	Definizione degli interventi edilizi _____	Pag. 09
Art. 5)	Definizione delle destinazioni d’uso _____	Pag. 09
Art. 6)	Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi _____	Pag. 09
Art. 7)	Modulistica unificata elaborati e documentazione da allegare _____	Pag. 09
Art. 8)	Requisiti generali: limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra fabbricati e dai confini _____	Pag. 09
Art. 9)	Requisiti generali: rispetto stradale – ferroviario – aeroportuale – cimiteriale – dai corsi d’acqua – dagli acquedotti – dai gasdotti _____	Pag. 09
Art. 10)	Servitù militari _____	Pag. 09
Art. 11)	Accessi stradali _____	Pag. 09
Art. 12)	Zone interessate da stabilimenti a rischio incidente rilevante _____	Pag. 09
Art. 13)	Siti contaminati _____	Pag. 10
Art. 14)	Disciplina immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico – ambientale – storico culturale e territoriale _____	Pag. 10
Art. 15)	Requisiti tecnici edifici e prescrizioni specifiche stabilite da normative statali e regionali per insediamenti o impianti _____	Pag. 10

**TITOLO II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA****CAPO I – S.U.E. - S.U.A.P. E ORGANI CONSULTIVI**

Art. 16)	Funzionamento S.U.E. _____	Pag. 11
Art. 17)	Funzionamento S.U.A.P. _____	Pag. 11
Art. 18)	Commissione del Paesaggio _____	Pag. 11

**CAPO II – PROCEDURE VARIE**

Art. 19)	Autotutela e richiesta di riesame _____	Pag. 12
Art. 20)	Certificato di destinazione urbanistica _____	Pag. 12
Art. 21)	Proroga e rinnovo titoli edilizi _____	Pag. 12

Art. 22)	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	_____	Pag. 12
Art. 23)	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	_____	Pag. 13
Art. 24)	Pareri preventivi	_____	Pag. 13
Art. 25)	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	_____	Pag. 13
Art. 26)	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	_____	Pag. 13
Art. 27)	Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti	_____	Pag. 14
Art. 28)	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili	_____	Pag. 14

### **TITOLO III – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

Art. 29)	Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	_____	Pag. 15
Art. 30)	Comunicazione di fine lavori	_____	Pag. 15
Art. 31)	Occupazione di suolo pubblico	_____	Pag. 16
Art. 32)	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica	_____	Pag. 16

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

Art. 33)	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	_____	Pag. 16
Art. 34)	Punti fissi di linea e di livello	_____	Pag. 17
Art. 35)	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	_____	Pag. 17
Art. 36)	Cartelli di cantiere	_____	Pag. 18
Art. 37)	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	_____	Pag. 18
Art. 38)	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	_____	Pag. 19
Art. 39)	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	_____	Pag. 19
Art. 40)	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	_____	Pag. 19
Art. 41)	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	_____	Pag. 20

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI  
COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

**CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO**

Art. 42)	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici _____	Pag. 21
Art. 43)	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale _____	Pag. 25
Art. 44)	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica _____	Pag. 26
Art. 45)	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale _____	Pag. 30
Art. 46)	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti _____	Pag. 30
Art. 47)	Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon _____	Pag. 31
Art. 48)	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) _____	Pag. 31
Art. 49)	Prescrizioni per le sale da gioco l’istallazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa _____	Pag. 33

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

Art. 50)	Strade _____	Pag. 34
Art. 51)	Portici pubblici o di uso pubblico _____	Pag. 35
Art. 52)	Piste ciclabili _____	Pag. 35
Art. 53)	Aree per parcheggio _____	Pag. 36
Art. 54)	Piazze e aree pedonalizzate _____	Pag. 37
Art. 55)	Passaggi pedonali e marciapiedi _____	Pag. 38
Art. 56)	Passi carrai ed uscite per autorimesse _____	Pag. 38
Art. 57)	Chioschi/dehors su suolo pubblico _____	Pag. 39
Art. 58)	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni _____	Pag. 40
Art. 59)	Recinzioni _____	Pag. 40
Art. 60)	Numerazione civica _____	Pag. 41

Art. 61) Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette _____	Pag. 41
--	---------

### CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE

Art. 62) Aree verdi _____	Pag. 41
Art. 63) Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale _____	Pag. 41
Art. 64) Orti urbani _____	Pag. 41
Art. 65) Parchi e percorsi in territorio rurale _____	Pag. 41
Art. 66) Sentieri _____	Pag. 42
Art. 67) Tutela del suolo e del sottosuolo _____	Pag. 42
Art. 68) Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano _____	Pag. 42
Art. 69) Connessione alla rete verde comunale _____	Pag. 42
Art. 70) Bonifiche e qualità dei suoli _____	Pag. 42

### CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 71) Approvvigionamento idrico _____	Pag. 43
Art. 72) Depurazione e smaltimento delle acque _____	Pag. 43
Art. 73) Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati _____	Pag. 43
Art. 74) Distribuzione dell’energia elettrica _____	Pag. 43
Art. 75) Distribuzione gas _____	Pag. 43
Art. 76) Ricarica dei veicoli elettrici _____	Pag. 43
Art. 77) Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento _____	Pag. 43
Art. 78) Telecomunicazioni _____	Pag. 43
Art. 79) Illuminazione esterna negli spazi privati _____	Pag. 43

### CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 80) Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi _____	Pag. 44
Art. 81) Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio _____	Pag. 44
Art. 82) Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali _____	Pag. 45
Art. 83) Allineamenti _____	Pag. 45
Art. 84) Piano del colore _____	Pag. 46

Art. 85)	Coperture degli edifici _____	Pag. 48
Art. 86)	Rete di illuminazione pubblica _____	Pag. 49
Art. 87)	Griglie ed intercapedini _____	Pag. 49
Art. 88)	Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici _____	Pag. 50
Art. 89)	Serramenti esterni degli edifici _____	Pag. 50
Art. 90)	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe _____	Pag. 50
Art. 91)	Cartelloni pubblicitari _____	Pag. 51
Art. 92)	Muri di cinta _____	Pag. 51
Art. 93)	Beni culturali ed edifici storici _____	Pag. 51
Art. 94)	Cimiteri monumentali e storici _____	Pag. 51
Art. 95)	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani _____	Pag. 52

#### **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

Art. 96)	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche _____	Pag. 52
Art. 97)	Serre bioclimatiche _____	Pag. 53
Art. 98)	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici _____	Pag. 54
Art. 99)	Coperture, canali di gronda e pluviali _____	Pag. 54
Art. 100)	Strade e passaggi privati e cortili _____	Pag. 55
Art. 101)	Cavedi, pozzi luce e chiostrine _____	Pag. 56
Art. 102)	Disposizioni relative alle aree di pertinenza _____	Pag. 56
Art. 103)	Piscine _____	Pag. 57
Art. 104)	Altre opere di corredo agli edifici _____	Pag. 57

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

Art. 105)	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio _____	Pag. 59
Art. 106)	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori _____	Pag. 59
Art. 107)	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari _____	Pag. 60

**TITOLO VI – NORME TRANSITORIE**

- Art. 108) Aggiornamento del regolamento edilizio \_\_\_\_\_ Pag. 61  
Art. 109) Disposizioni transitorie \_\_\_\_\_ Pag. 61

**TITOLO VII – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

- Art. 110) Registro dei diritti edificatori \_\_\_\_\_ Pag. 61

**ALLEGATI**

- All. 1) Tabella A - Definizioni uniformi parametri edilizi \_\_\_\_\_ Pag. 62  
All. 2) Tabella B - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari \_\_\_\_\_ Pag. 66  
All. 3) Scheda “Dispositivi contro le cadute dall’alto” \_\_\_\_\_ Pag. 68

## **TITOLO I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Art. 1) Finalità ed oggetto**

Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017.

Inoltre Regione Lombardia, a mezzo D.G.R. 24/10/2018 n. XI/695, ha stabilito nel dettaglio i contenuti del Regolamento Edilizio Tipo.

La procedura di approvazione è regolata invece dall'art. 29 L.R. 12/05 e s.m.i..

### **Art. 2) Definizioni uniformi**

In Tabella A sono riportate “Definizioni uniformi parametri edilizi”, dedotte dall'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi anche incidenza sulle previsioni dimensionali dello Strumento Urbanistico:

- St – Superficie territoriale;
- Se – Superficie edificabile;
- Sf – Superficie fondiaria;
- Slp – Superficie lorda di pavimento;
- Sc – Superficie coperta;
- Rc – Rapporto di copertura;
- He – Altezza edifici;
- H – Altezza massima di ambito;
- Vt – Volume territoriale;
- Vf – Volume fondiario;
- It – Indice di edificabilità territoriale;
- If – Indice di edificabilità fondiaria;
- Ut – Indice di utilizzo territoriale;
- Uf – Indice di utilizzo fondiaria;
- Dc – Distanza dal confine di proprietà;
- De – Distanza tra gli edifici;
- Vp – Indice di dotazione di verde piantumato.

Quanto non inserito in Tabella A è comunque regolamentato nel presente documento.

Le stesse esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 3) Definizioni tecniche di competenza comunale**

Il comune nel presente articolo definisce parametri non declinati in Tabella A - “Definizioni uniformi parametri edilizi” oppure circostanza maggiormente alcuni parametri definiti in Tabella A.

1. Aggetti e sporti: Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.
2. Area pertinenziale: Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/di progetto.
3. Lastrico solare: Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
4. Lotto: Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.



5. **Parete finestrata**: Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munita di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
6. **Pergolato**: Struttura aperta su almeno tre lati, destinata all'ombreggiamento del fabbricato o dell'area di pertinenza, e per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse.
7. **Piano di campagna**: Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio urbanistico.
8. **Quota zero di riferimento**: La quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico.
9. **Superfici di esercizio commerciale**: Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni:
- a) **Superficie di vendita**: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
  - b) **Superficie lorda di pavimento**: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.
10. **Superficie semipermeabile**: Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.
11. **Tenda**: Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.
12. **Tenda a pergola**: Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.
13. **Superfici per urbanizzazioni primarie**: Sono relative a:
- a. Le strade al servizio dei lotti edificabili o comparti a servizi realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aiuole e banchine spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo la segnaletica verticale e orizzontale;
  - b. Gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati;
  - c. Le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc...);
  - d. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile complete di opere accessorie;
  - e. Le condotte per l'erogazione del gas, complete di opere accessorie;
  - f. La rete di distribuzione dell'energia elettrica, completa di opere accessorie;
  - g. L'impianto di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completo di opere accessorie;
  - h. La rete telefonica, completa di opere accessorie;
  - i. Le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, le alberature stradali ed i relativi spazi.

14. **Superfici per urbanizzazioni secondarie:** sono relative a:

- a. Gli edifici per l'istruzione di base (asili – nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b. Gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e religiose;
- c. I parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d. I parcheggi pubblici al servizio dell'abitato.

**Art. 4) Definizione degli interventi edilizi**

Per la definizione degli interventi edilizi si rimanda integralmente all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (T.U. Edilizia).

**Art. 5) Definizione delle destinazioni d'uso**

Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda integralmente all'art. 51 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i., inoltre, all'interno delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. (documento PR2), l'art. 12 ne specifica i contenuti e l'art. 13 definisce i rapporti tra le funzioni stesse.

**Art. 6) Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi**

Si rimanda integralmente all'art. 32 L.R. 12/2005 e s.m.i. e all'art. 131 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

**Art. 7) Modulistica unificata elaborati e documentazione da allegare**

Si rimanda alla modulistica predisposta da Regione Lombardia e approvata con Decreto n. 17143 del 3 novembre 2023, pubblicato sul BURL n. 45, Serie Ordinaria, dell'8 novembre 2023 e sue successive modifiche. Anche lo Sportello Telematico si avvale della medesima modulistica.

**Art. 8) Requisiti generali: limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra fabbricati e dai confini**

Questi sono definiti nei vari ambiti del P.G.T. attraverso le Norme Tecniche del Piano delle Regole (documento PR2).

**Art. 9) Requisiti generali: rispetto stradale – ferroviario – aeroportuale – cimiteriale – dai corsi d'acqua – dagli acquedotti – dai gasdotti**

Si rimanda integralmente all'art. 17 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. e agli elaborati *DP6 - Quadro Conoscitivo: individuazione delle criticità, dei vincoli e delle tutele ambientali* e *PR4 - Sistema Dei Vincoli Ambientali e Tecnologici* del P.G.T..

**Art. 10) Servitù militari**

Si rimanda al D.L. 66/2010 (in particolare il Libro II, Titolo VI, art. 320 e ss.), al D.P.R. 90/2010, n. 90 (in particolare il Titolo VI) e al D.M. 20 aprile 2006 *Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni*.

**Art. 11) Accessi stradali**

Sono accessi stradali tutti i collegamenti tra una proprietà privata e un'arteria stradale di qualsiasi tipologia.

**Art. 12) Zone interessate da stabilimenti a rischio incidente rilevante**

Si rimanda al D.L. 334/1999, n. 334, al D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001 e al D.L. 105/2015. Si rimanda inoltre alla D.G.R. 11 luglio 2012, n. IX/3753.

**Art. 13) Siti contaminati**

Si rimanda al D.L. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta, Titolo V “Bonifica di siti contaminati”. Si rimanda inoltre alle altre norme in materia quali: D.M. Ambiente 471/1999, L. 179/2002, L.R. 26/2003 in particolare gli art. 21 e 21 bis, L.R. 30/2006 in particolare l’art. 5, Regolamento Regionale n. 2 del 15/06/2012, D.G.R. 27 giugno 2006 n. VIII/2838, D.G.R. 10 febbraio 2010 n. VIII/11348, D.G.R. 23 maggio 2012 n. IX/3509, D.G.R. 20 giugno 2014 n. X/1990, D.G.R. 31 maggio 2016 n. X/5248 e D.G.R. 18 novembre 2016 n. X/5832.

**Art. 14) Disciplina immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico – ambientale – storico culturale e territoriale**

Si rimanda al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

**Art. 15) Requisiti tecnici edifici e prescrizioni specifiche stabilite da normative statali e regionali per insediamenti o impianti**

Di seguito vengono trattati gli aspetti dei requisiti tecnici, fatto salvo il Regolamento di Igiene Comunale vigente e/o in utilizzo all’ATS competente territorialmente.

**TITOLO II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA****CAPO I – S.U.E. - S.U.A.P. E ORGANI CONSULTIVI****Art. 16) Funzionamento S.U.E.**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001. Il S.U.E. si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo S.U.E. cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del S.U.E., in quanto non disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al S.U.E. sono presentate in modalità telematica sulla piattaforma di supporto <https://sportellotelematico.comune.sanzenoneallambro.mi.it/> o eventuali successivi aggiornamenti.

**Art. 17) Funzionamento S.U.A.P.**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del D.P.R. 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del S.U.A.P. sono disciplinati dal regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".
3. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo S.U.A.P. ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del S.U.A.P..
4. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al S.U.E. ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. 380/2001.
5. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del S.U.A.P., sono attribuite al S.U.A.P. le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.
6. Per l'amministrazione del S.U.A.P. possono essere approvate convenzioni di gestione sovracomunale.

**Art. 18) Commissione del Paesaggio**

Per il funzionamento della Commissione del Paesaggio si rimanda integralmente al *Regolamento per l'Istituzione e la Disciplina della Commissione per il Paesaggio* approvato dal Comune di San Zenone al Lambro con Delibera C.C. n. 4 del 29/04/2022.

## CAPO II – PROCEDURE VARIE

### **Art. 19) Autotutela e richiesta di riesame**

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato all'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.
2. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

### **Art. 20) Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, ed eventualmente altri vincoli, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

### **Art. 21) Proroga e rinnovo titoli edilizi**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (Permessi di Costruire e S.C.I.A.) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

### **Art. 22) Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del D.P.R. 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

**Art. 23) Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del T.U.E. 380/2001 e ss.mm.ii. è regolato dalla L.R. 12/05 (art. da 43 a 48) e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Si richiamano le disposizioni contenute in eventuali successive Deliberazioni Comunali.

**Art. 24) Pareri preventivi**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

**Art. 25) Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, per sua spontaneità o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere.

**Art. 26) Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.

2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.

**Art. 27) Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti**

Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

**Art. 28) Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili**

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

**TITOLO III – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI****CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI****Art. 29) Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, S.C.I.A. e C.I.L.A., o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.). Per S.C.I.A. e C.I.L.A. vale la data di presentazione.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con S.C.I.A. o C.I.L.A. sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al S.U.E. in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al S.U.E. per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al S.U.E. il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico, o dichiarazione di avvenuta presa visione degli elaborati di progetto.
10. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 101 del presente Regolamento.

**Art. 30) Comunicazione di fine lavori**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della S.C.I.A. entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al S.U.E. la data di fine dei lavori,



utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune/S.U.E./S.U.A.P.. Il titolare della C.I.L.A. o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.

2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della S.C.I.A. o della C.I.L.A., o dalla data di presentazione della S.C.I.A. di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.

3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune/S.U.E./S.U.A.P..

4. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.

5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 107 del presente Regolamento.

### **Art. 31) Occupazione di suolo pubblico**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.

2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di S.C.I.A. o C.I.L.A. l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.

3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

### **Art. 32) Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica**

La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

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

### **Art. 33) Principi generali sull'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente art. 29 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

**Art. 34) Punti fissi di linea e di livello**

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla S.C.I.A., deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati i punti fissi, se non già a corredo della Pratica Edilizia.
2. L'intestatario del titolo abilitativo, della S.C.I.A. o della C.I.L.A., per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 107 del presente Regolamento.

**Art. 35) Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrastrada e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
6. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
  - Il titolo abilitativo che legittima i lavori (Permesso di Costruire o S.C.I.A.) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;

- Il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- La documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in elazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

7. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

### **Art. 36) Cartelli di cantiere**

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee (indicativamente cm 50 x 70), affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Estremi del titolo abilitativo;
- Nominativo del Committente;
- Nominativo del Progettista;
- Nominativo del Direttore dei Lavori;
- Nominativo dell'Esecutore dei lavori;
- Nominativo del Responsabile di Cantiere;
- Nominativo del Responsabile della Sicurezza;
- Recapito telefonico per emergenze;
- Nominativo del Coordinatore in fase di Progettazione;
- Nominativo del Coordinatore in fase di Esecuzione;
- Quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

### **Art. 37) Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.

2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.

3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 31.

4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.

5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.

6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.

7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti (cfr. D.P.R. n. 120/2017).

#### **Art. 38) Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e fatte salve le tolleranze previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.

2. La tolleranza non è applicabile nei casi:

- Di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
- Di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
- Delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68;
- Di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

#### **Art. 39) Sicurezza e Controllo nei Cantieri misure per la Prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..

2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art. 40) Ulteriori Disposizioni per la Salvaguardia dei ritrovamenti Archeologici e per gli interventi di Bonifica e di ritrovamenti di Ordigni Bellici**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.

3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente articolo 28 del presente regolamento.

6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**Art. 41) Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.

2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI**  
**COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**  
**CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

**Art. 42) Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

**42.1 Caratteristiche dei locali**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
  - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
  - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla L.R. 12/05 e dal D.Lgs. 81/2008, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

**42.2 Altezze minime**

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05/07/1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
  - a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 42.1, punto 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente comma 42.1, punto 3, lett. b), l'altezza è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente comma 42.1, punto 3, lett. c);
  - b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 30,00;
  - c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.

3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2005 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti al Capo I della L.R. 12/05;
5. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al D.M. del 01/02/1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,00.
6. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo parere dell'azienda ATS ovvero apposita asseverazione del professionista.

#### 42.3 Superfici minime

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 05/07/1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone;
- c) Nel caso di interventi di su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri.

#### 42.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a) Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
  - b) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone. Negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
  - c) Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, salvo deroghe; per i successivi servizi igienici vi è libertà di dimensione e aerazione.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
5. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

6. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico, sono consentite misure inferiori acquisiti i necessari pareri.
7. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2005, come previsto dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/8.
8. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
9. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

#### 42.5 Ventilazione ed areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 06/12/1971, n. 1083 e D.M. 07/06/1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste.
7. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
8. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
9. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
11. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostre, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
12. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.



#### 42.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00.
6. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 0,80. Solo per accesso a spazi pertinenziali non abitabili, possono essere installate scale a chiocciola.
9. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella Legge Regionale n. 6 del 20 febbraio 1989 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

#### 42.7 Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente comma 42.1 del presente articolo, punto 3 lett. c).
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini. Valgono le possibilità concesse dalla L.R. 7/2017 *Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*.

#### 42.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1 dicembre 2005, si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, come recepita dal presente Regolamento Edilizio. Si definisce come sottotetto ai fini della L.R. 12/05, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del Piano Urbanistico. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1,

lettera d). Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di ristrutturazione edilizia. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

La richiesta di Permesso di Costruire o la S.C.I.A. alternativa per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:

- Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
- Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
- Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente.

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 6/89, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico-edilizie, con particolare riferimento alle norme igienico-sanitarie.

#### **Art. 43) Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) Pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrelate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- b) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) Avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti del Regolamento Locale d'Igiene.

**Art. 44) Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica**

44.1 Linee generali

La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).

Gli Strumenti Urbanistici possono integrare le presenti disposizioni.

44.2 Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:

- a) Ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
- b) Mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.

2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.

3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:

- a) Definire una strategia complessiva di isolamento termico;
- b) Scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
- c) Procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
- d) Utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.

4. Tutte le caratteristiche fisico - tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.

5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 05/07/1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall'art. 42.3 previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.

6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 6, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

#### 44.3 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale.

L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:

- a) Utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
- b) Prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
- c) Limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
- d) Consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
- e) Adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:

- a) Per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche

della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;

- b) Per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.

7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

#### 44.4 Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:

- a) Nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
- b) Negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

#### 44.5 Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.Lgs. 28/2011.

#### 44.6 Pannelli fotovoltaici/solari

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).

2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la qualità Architettonica e la mitigazione ambientale, qualora vigente.

#### 44.7 Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.

3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.

4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche dovranno preferenzialmente avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

#### 44.8 Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
- b) Parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- c) Utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012).

2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
- b) Installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
- c) Utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

- a) Utilizzare interruttori crepuscolari;
- b) Utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

5. Devono essere rispettati i contenuti della Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31.

#### 44.9 Requisiti acustici passivi

In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/17 e s.m.i..

#### 44.10 Relazione tecnica

Relativamente agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

### **Art. 45) Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Mutamento di destinazione d'uso su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
  - Costruito prima del D.M. 05/07/1975;
  - Con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
  - Con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, i parametri di cui all'art. 42 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

### **Art. 46) Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

Il Comune di San Zenone al Lambro, attraverso il proprio PGT, ha previsto ampio utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica (sia volumetrica che fiscale), per una serie di interventi, declinata sulla base di una serie di obiettivi.

Per un esame completo degli indici e parametri incentivanti previsti dalla normativa urbanistica comunale vigente si rimanda al P.G.T., in particolare al capitolo 9 dell'elaborato del Documento di Piano DP2 - *Politica Urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione e degli Ambiti di Trasformazione Urbana*.

**Art. 47) Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Al fine della prevenzione dal rischio gas radon si applicano le seguenti disposizioni e cautele: insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione quindi è possibile evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. È possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ...). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

In particolare le istanze relative all'applicazione della L.R. 17/2017 dovranno essere corredate di approfondite analisi documentali e soluzioni progettuali specifiche tese all'eliminazione dei rischi da esposizione a gas radon.

**Art. 48) Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

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

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

**A. Accesso alla copertura**

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

- L'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m e altezza di  $\geq 1,20$  m.  
In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a  $0,50 \text{ m}^2$ .
- L'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
  - Superficie  $\geq 0,50 \text{ m}^2$ ;
  - Se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a  $0,65$  m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
  - Se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m.
- L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

**B. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati (luoghi con altezza superiore a 2 metri).**

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

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



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

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

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

Per gli edifici di cui sopra laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- L'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- Il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

#### D. Dispositivi di ancoraggio

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

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

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

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), S.C.I.A. o C.I.L.A..

#### E. A lavori ultimati

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

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

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

#### F. Edifici con estese superfici finestrate

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

#### G. Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

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

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

#### H. Fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

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

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

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

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

#### I. Scheda "Dispositivi contro le cadute dall'alto"

Si rimanda all'Allegato 3 del presente Regolamento per la scheda da allegare a corredo dei nuovi progetti.

### **Art. 49) Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

In applicazione delle disposizioni dell'art. 5 della Legge Regionale n. 8 del 21 ottobre 2013 e della D.G.R. n. 1274 del 24 gennaio 2014, si prevede il rinvio al *Regolamento Comunale sui criteri di installazione di nuovi apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro e di sistemi da gioco video lottery, nonché di pratica ed esercizio del gioco d'azzardo e comunque dei giochi con vincita in denaro, leciti*, comprese le scommesse, qualora approvato.

Nelle more della sua approvazione deve essere escluso ogni locale per il gioco d'azzardo e la raccolta delle scommesse in prossimità di scuole e centri di aggregazione giovanile.

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI**  
**COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**  
**CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

**Art. 50) Strade**

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:

- La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- Non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
- La viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
- Le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
- Gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.

2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano.

4. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,50.

5. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc..), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:

- L'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc...;

- Il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc....

7. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

8. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

9. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto o comunque con soluzioni di invarianza idraulica; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.

10. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

#### **Art. 51) Portici pubblici o ad uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.

2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.

4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione deve essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

#### **Art. 52) Piste ciclabili**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella Legislazione Nazionale e Regionale vigente.

2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.

3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.
6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii.
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc..., ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

### **Art. 53) Aree per parcheggio**

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto (anch'esso con soluzioni di invarianza idraulica) per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco o di lottizzazione. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti, rispettando il principio di invarianza idraulica.

2. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma

comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10,00 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione, esclusivamente per le unità realizzate in aggiunta a quelli esistenti, anche in aree che non fanno parte del lotto ma comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto. Nelle aree di pregio storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio interrato da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale. Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta. Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.

#### **Art. 54) Piazze e aree pedonalizzate**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
8. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

**Art. 55) Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
9. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

**Art. 56) Passi carrai e uscite per autorimesse**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

2. È auspicabile, se non impossibile fisicamente, che i nuovi passi carrai siano arretrati dal filo strada di minimo 4,00/4,50 metri. In caso non sia possibile va prescritto l'obbligo di elettrificazione del serramento di ingresso con comando a distanza.
3. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.
4. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. È facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

#### **Art. 57) Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 15,00 m.
8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
  - È aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
  - È semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.



11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.

12. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

13. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.

#### **Art. 58) Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.

2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) Tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) Segnaletica stradale e turistica;
- c) Piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) Mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) Quadri per affissioni e simili.

4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nascondarli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

#### **Art. 59) Recinzioni**

La disciplina delle recinzioni è rimandata al P.G.T. (art. 57 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole).

#### **Art. 60) Numeri civici**

Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.

**Art. 61) Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette**

In tutti i nuovi edifici pubblici o nuovi stabili condominiali con più di 8 unità immobiliari o in occasione di importanti ristrutturazioni sui medesimi si rende auspicabile la realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito comune delle biciclette.

**CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE****Art. 62) Aree verdi**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.

2. È fatto salvo quanto contenuto nel *Regolamento d'uso del verde pubblico e disposizione per il verde privato* approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 24/09/2011 e s.m.i..

3. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.

4. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.

**Art. 63) Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.

2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.

3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.

**Art. 64) Orti urbani**

L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al *Regolamento Comunale Orti Urbani* approvato con Delibera di C.C. n. 40 del 17/12/2013.

**Art. 65) Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.

**Art. 66) Sentieri**

Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

**Art. 67) Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:

- a) Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti da aree pubbliche e di quelle reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal Regolamento di fognatura vigente, per interventi di piccolissime dimensioni.
- b) Il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili: a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30 % e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere pari al piano di campagna e ricoperto di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili. Si rimanda comunque alle norme in materia di invarianza idraulica e alle norme geologiche e idrauliche contenute nel PGT.

2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.

**Art. 68) Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano**

Laddove possibile sono meritevoli di tutela ed incentivate le opere tese alla tutela della connessione ecologica tra campagna e ambito urbano e periurbano attraverso:

- Mantenimento o riproposizione di filari e zone verdi alberate;
- Mantenimento o riproposizione di percorsi di accesso e collegamento con le zone agricole.

**Art. 69) Connessione alla rete verde comunale**

Deve essere massimamente incentivata la connessione dei nuovi insediamenti alla rete verde comunale, altresì laddove possibile, l'azione amministrativa deve essere orientata alla messa in rete delle varie aree verdi aperte al pubblico.

**Art. 70) Bonifiche e qualità dei suoli**

Oltre a quanto già normato all'art. 32 si prescrive la bonifica ambientale quale operazione preliminare obbligatoria prima di ogni nuova costruzione/ricostruzione.

L'amministrazione comunale, laddove abbia elementi di incertezza, potrà rimandare a carico del proprietario l'effettuazione di campionamenti specifici.

**CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE****Art. 71) Approvvigionamento idrico**

Ogni nuova costruzione deve essere collegata alla rete Acquedottistica Pubblica.

**Art. 72) Depurazione e smaltimento delle acque**

Vale quanto normato dal Regolamento del Servizio Fognatura e Depurazione dell’A.T.O. Città Metropolitana di Milano approvato nella seduta del Consiglio d’Amministrazione dell’ufficio A.T.O. della città di Milano del 28 maggio 2012 a cui il presente Regolamento rimanda.

**Art. 73) Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

Per la raccolta dei rifiuti urbani secondo il servizio “porta a porta”, si fa riferimento alla carta dei servizi della Società di Gestione del Servizio.

**Art. 74) Distribuzione dell’energia elettrica**

Per i nuovi edifici deve essere previsto l’allacciamento alla rete dell’energia Elettrica.

**Art. 75) Distribuzione gas**

Per ogni nuovo piano attuativo deve essere previsto l’allacciamento alla rete del gas.

**Art. 76) Ricarica dei veicoli elettrici**

Ai sensi dell’art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all’allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all’allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all’allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione, con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

**Art. 77) Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Il Comune promuove, anche con successive integrazioni al presente regolamento, la produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e da teleriscaldamento.

**Art. 78) Telecomunicazioni**

Il Comune promuove, anche con successive integrazioni al presente regolamento, lo sviluppo delle telecomunicazioni.

**Art. 79) Illuminazione esterna negli spazi privati**

È consentita l’illuminazione degli spazi esterni di proprietà privata, nel rispetto della L.R. 31/2015 in materia di inquinamento luminoso.

**CAPO IV – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA****E INSERIMENTO PAESAGGISTICO****Art. 80) Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone.  
Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
6. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

**Art. 81) Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs. 42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a) Fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
  - b) Nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

#### **Art. 82) Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
4. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
5. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

#### **Art. 83) Allineamenti**

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.
2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione verso adeguate soluzioni architettoniche.

**Art. 84) Piano del colore**

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.

2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

**3. Intonaci**

3.1 L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici del Centro Storico. Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.

3.2 L'intonaco a marmorino va impiegato solo se viene dimostrata la sua preesistenza storica ed esclusivamente in quegli edifici che comunque già presentano questo tipo di finitura, scegliendo i colori dei materiali lapidei tradizionali locali.

3.3 Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici tradizionalmente intonacati, salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali; in questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria con mattoni a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.

3.4 Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.

**4. Elementi di finitura**

4.1 Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.

4.2 Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci.

4.3 Gli elementi strutturali, (archi di scarico, cantonali, architravi, portali, ecc.) vanno intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario sulla base di un progetto complessivo di analisi e riassetto della facciata.

**5. Attacco a terra**

Le zoccolature andranno realizzate con intonaci resistenti e traspiranti, a base di sabbia e calce, escludendo gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura. Zoccolature in pietra o in trachite sono consigliate solo per gli edifici di particolare valore architettonico; per i pilastri in mattoni la zoccolatura può estendersi fino all'imposta dell'arco.

**6. Porte e finestre**

6.1 Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

6.2 Non dovranno essere installate controfinestre bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.

6.3 I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.

6.4 Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.

6.5 Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

## 7. Impianti tecnologici

7.1 Gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto; in alternativa le centraline possono essere interrate con la tecnica della "torre a scomparsa".

7.2 I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco.

7.3 I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio.

7.4 Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati, evitando di norma apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali.

## 8. Pavimentazione dei portici

La pavimentazione in pietra, deve essere conservata e risanata mediante pulitura e fissaggio delle lastre esistenti. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe alla pavimentazione esistente.

## 9. Tecniche pittoriche

9.1 La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante; dovranno essere utilizzate pitture a base di calce, addizionate con resina acrilica o pitture ai silicati, al fine di garantire la semitrasparenza del colore e resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento.

9.2 Le pitture a base di prodotti sintetici potranno essere usate solamente nel caso di edifici con caratteristiche architettoniche moderne e/o rifiniti con intonaco di cemento.

9.3 La tinteggiatura della facciata dovrà interessare l'intera facciata, dovrà essere uniforme, evitando interventi parziali in corrispondenza delle singole proprietà.

9.4 I prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati.

9.5 Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista preferenzialmente una colorazione monocroma.

9.6 Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco.

## 10. Vetrine e insegne

10.1 Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate. Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte. In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.



I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici. Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.

10.2 L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.). Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

## 11. Tende

11.1 Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dal precedente art. 82.

11.2 Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.

11.3 Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.

11.4 Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

## 12. Cartella colori

Si rimanda all'Allegato A delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T..

### **Art. 85) Coperture degli edifici**

1. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.

2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:

- a) Camini, canne di ventilazione e simili;
- b) Parafulmini, antenne;
- c) Lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- d) Eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.

6. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non

rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 86) Rete di illuminazione pubblica**

In attesa che il Comune di San Zenone al Lambro si doti del P.R.I.C. (Piano Regolatore della Pubblica Illuminazione Comunale) valgono le seguenti disposizioni:

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 31/15.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
5. Nelle more si rimanda al vigente Piano dei Servizi e allegato P.U.G.S.S. (Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo).

#### **Art. 87) Griglie ed intercapedini**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.

8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

#### **Art. 88) Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.

3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.

5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggioli/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

7. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **Art. 89) Serramenti esterni degli edifici**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.

2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

3. Sono fatte salve le norme morfotipologiche contenute nel Piano delle Regole del P.G.T. per i vari ambiti.

#### **Art. 90) Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle

caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.

2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.

3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.

4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

5. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel *Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale* approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 26/03/2021.

#### **Art. 91) Cartelloni pubblicitari**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo *Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale* approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 26/03/2021.

#### **Art. 92) Muri di cinta**

Ritenendo che la disposizione non si riferisca alle recinzioni (di cui all'art. 59) ma ai "muri" ovvero setti privi di qualsiasi trasparenza tra proprietà private si propongono alcuni elementi da prevedere:

- a) Il divieto di realizzazione generalizzato, con eccezione delle murature esistenti storiche o il completamento delle stesse quale recupero filologico con integrazione delle sopravvivenze (si pensi alle recinzioni interpoderali in ambiente montano);
- b) La possibilità di prevedere muri di cinta in particolari contesti legati alla sicurezza e alla sanità;
- c) La possibilità delle stesse in zona industriale, previa valutazione;
- d) Il non ostacolo alla visibilità o il pregiudizio alla circolazione stradale;
- e) Altezze e spessori della struttura muraria.

#### **Art. 93) Beni culturali ed edifici storici**

I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

#### **Art. 94) Cimiteri monumentali e storici**

La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel *Regolamento di Polizia Mortuaria* approvato con Delibera di C.C. n. 15 del 30/05/2017.

**Art. 95) Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

I luoghi pubblici debbono essere progettati con massimo orientamento alla sicurezza. Vanno valutati sistemi di ripresa e videosorveglianza in modo integrato con gli apparati informatici del Comune.

**CAPO IV – ELEMENTI COSTRUTTIVI****Art. 96) Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico – edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.

2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".

4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236).

5. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm 2,5). È vietato l'uso di portefinestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

6. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e

formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).

7. Le comunicazioni/segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di essere accompagnata da dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.

8. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.

9. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.

10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

11. Ai sensi dell'art. 8 comma 8.1.12 del D.M. 236/89 l'ascensore, in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:

- Cabina di dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 0,80 m di larghezza;
- Porta con luce netta minima di 0,75 m posta sul lato corto;
- Piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,40 x 1,40 m.

12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

#### **Art. 97) Serre bioclimatiche**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.

2. La realizzazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.

3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o

superficiari a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nelle normative di settore.

4. Il contributo energetico offerto dalle serre bioclimatiche deve essere dimostrato nel progetto di contenimento energetico.

5. Per ciò che concerne la distanza dal confine valgono le medesime regole delle altre costruzioni.

#### **Art. 98) Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici residenziali deve rispettare il contesto ambientale e paesistico. Sugli edifici ricadenti nel Tessuto Città storica (N.A.F. e N.A.F. rurali) del vigente PGT e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

2. Sugli altri edifici residenziali i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

3. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.

4. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del D.M. 19/02/2007.

5. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

6. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di V.I.A. per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi del D.Lgs. 152/06), valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe.

7. Devono essere rispettate le Norme Tecniche del P.G.T. e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

8. Resta fermo quanto indicato dall'art. 46 del presente Regolamento.

#### **Art. 99) Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Sugli edifici ricadenti nel Tessuto Città storica (N.A.F. e N.A.F. rurali) del vigente P.G.T. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative Norme Tecniche di Attuazione. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.

2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1), nonché rivesta particolare interesse storico documentale. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.

3. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- a) La pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
- b) La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
- c) Si considerano giustificati da reali esigenze igienico-sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione dei lucernari deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
- d) Nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al Decreto n. 119 del 14 gennaio 2009.

4. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima m 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945.

5. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.

6. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici, rispettando i principi di invarianza idraulica.

#### **Art. 100) Strade e passaggi privati e cortili**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

4. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona, in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva, qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50, nel caso di



sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

5. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

6. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

#### **Art. 101) Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

2. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

#### **Art. 102) Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm, compatibilmente con il rispetto del Rapporto della Superficie Pavimentata, dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.

2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P.G.T..

3. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.

4. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere.

5. I pergolati, con struttura lignea o in metallo aventi l'esclusiva funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,50, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura; Tutti gli elementi strutturali che costituiscono i pergolati devono avere le seguenti sezioni di massimo-ingombro:

- a) Per strutture lignee: elementi portanti montanti verticali con sezione di superficie non superiore a 100 cm<sup>2</sup>, posti a interasse non inferiore a cm 150, elementi orizzontali principali appoggiati esclusivamente sui montanti verticali con sezione di superficie non superiore a 80 cm<sup>2</sup>, eventuali

elementi orizzontali secondari dovranno essere posti a interasse non inferiore a cm 100 e con sezione di superficie non superiore a 60 cm<sup>2</sup>;

- b) Per struttura in metallo: elementi portanti verticali con sezione cava esclusivamente tonda o quadra di superficie di base non superiore a 80 cm<sup>2</sup> o tondini pieni con sezione di superficie non superiore a 10 cm<sup>2</sup>, posti a interasse non inferiore a cm 150, elementi orizzontali principali appoggiati esclusivamente sugli elementi verticali, con sezione cava rettangolare o ad L - U - T - H con lato maggiore non superiore a cm 6, elementi orizzontali secondari posti a interasse non inferiore a cm 100, con sezione cava rettangolare o ad L - U - T - H con lato maggiore non superiore a cm 4; per consentire un adeguato ombreggiamento è ammesso fissare sulla struttura esclusivamente rete antigrandine, è vietato l'uso di tende e teli di qualsiasi natura e dimensione anche se retrattili o avvolgibili;
- c) La struttura deve comunque rispettare le distanze minime previste dagli artt. 892 (distanze dal confine) e 907 (distanze dalle vedute) del codice civile ed è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01.

6. Manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a Magazzino/deposito attrezzi per il giardinaggio o il gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq 10 e di altezza in gronda non superiore a m 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione dei terreni nel rispetto – ai fini delle distanze – delle norme del Codice Civile. Come manufatti accessori alle residenze sono ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa. Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di uno per fondo (mappali in proprietà o affitto contigui). In caso di fondi superiori a mq 2000 la superficie (SC) del manufatto può arrivare ad un massimo di mq 15,00 con le stesse altezze massime.

7. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco) sono soggette a C.I.L.A..

8. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

### **Art. 103) Piscine**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal Codice Civile per le cisterne (art. 889). Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione.

2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare e devono essere comunicate.

3. Le altre piscine, non a carattere provvisorio sia interrate che parzialmente, costituiscono nuova costruzione, soggetta a S.C.I.A. o Permesso di Costruire.

### **Art. 104) Altre opere di corredo agli edifici**

1. Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo, anche redatte con la collaborazione degli Ordini professionali, potranno essere adottate con Delibera del Consiglio Comunale.

2. Le linee guida, che saranno eventualmente pubblicate sul sito internet del Comune saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, nonché

l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.

3. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., del presente R.E. e delle "linee guida per altri manufatti di arredo, quali gazebo su terrazze e terreni" approvate con provvedimenti del Comune.

4. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E. e le sopra richiamate linee guida, l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01 e al Titolo V del presente Regolamento.

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

### **Art. 105) Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### **Art. 106) Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.
4. Fermo quanto indicato dall'art. 27 D.P.R. 380/01, Ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

**Art. 107) Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento, elencati in Tabella B.
2. Salvo quanto Disciplinato nell'allegata Tabella B, l'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## **TITOLO VI – NORME TRANSITORIE**

### **Art. 108) Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/00 e all'art. 29 L.R. 12/05 e s.m.i., nonché alla D.G.R. 24/10/2018 n. XI/695 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

### **Art. 109) Disposizioni transitorie**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

## **TITOLO VII – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

### **Art. 110) Registro dei diritti edificatori**

Il P.G.T. prevede l'utilizzo della commercializzazione dei diritti edificatori così come normato all'art. 11 comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i.. Con successivo atto potrà essere integrato il presente Regolamento Edilizio con un apposito allegato inerente le modalità di registrazione, pubblicizzazione e gestione dei diritti edificatori commercializzati.

## **ALLEGATI**

- Allegato n. 1: Tabella A - Definizioni uniformi parametri edilizi
- Allegato n. 2: Tabella B - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari
- Allegato n. 3: Scheda "Dispositivi contro le cadute dall'alto"

***ALLEGATO n. 1***

**Tabella A – DEFINIZIONI UNIFORMI  
PARAMETRI EDILIZI**

**Tabella A – DEFINIZIONI UNIFORMI PARAMETRI EDILIZI**

VOCE		DEFINIZIONE
<b>St</b>	Superficie territoriale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie della zona compresa nel perimetro soggetto a Piano Attuativo comprendente la superficie fondiaria e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, comprese quindi le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, ed eventuali aree per mitigazioni o compensazioni ambientali previste dal Piano dei Servizi all'interno del Piano Attuativo.</li> <li>- Il Volume e la SIp massimi consentiti si intendono uniformemente distribuiti sull'intero suddetto ambito, ma sono realizzati, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle sole porzioni di terreno in cui è prevista l'edificazione.</li> <li>- Nel caso di A.T.U. all'interno della St possono essere ricompresi gli standard di qualità.</li> </ul>
<b>Se</b>	Superficie edificabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie dell'ambito territoriale del perimetro soggetto a piano attuativo in cui è consentita l'edificazione della volumetria prevista nelle destinazioni consentite dal PGT e l'attuazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie dei servizi previsti dal Piano dei Servizi e/o dal Piano Attuativo.</li> <li>- Nella misura in cui i servizi vengano realizzati a livelli sottostanti o sovrastanti la superficie fondiaria, la superficie edificabile potrà coincidere parzialmente con la superficie fondiaria fino al 100 % qualora tutti i servizi vengano realizzati sopra o sotto la superficie fondiaria.</li> </ul>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie edificabile di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non aedificandi" sulle quali il PdR prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.</li> <li>- La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti. La superficie così come definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.</li> <li>- Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria, anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile comune si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.</li> <li>- È consentito includere nell'area di pertinenza dell'immobile anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che, non siano soggette all'uso pubblico.</li> </ul>



VOCE		DEFINIZIONE
<b>Slp</b>	Superficie lorda di pavimento	<p>- È costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. Non sono però computabili nella Slp le superfici a parcheggio privato - box, autorimesse - a tal fine costituite come pertinenza ai sensi dell'art. 66 comma 1 della L.R. 12/2005 nonché le seguenti superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale), le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e realizzati con struttura portante tale da rendere impraticabile il sottotetto stesso; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore) nonché - nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari - i vani ascensore ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione; sono altresì escluse le superfici aperte su almeno tre lati e coperte da pensiline o da porticati nonché le superfici dei balconi e dei terrazzi, i porticati; solamente per gli edifici di nuova costruzione, gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderia, depositi e altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i m 2,40 dal pavimento;</li> <li>▪ Nei fabbricati a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva): le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della Slp; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;</li> <li>▪ Nei fabbricati con altre destinazioni: le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di Slp; le superfici di terrazze e balconi; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato.</li> </ul>
<b>Sc</b>	Superficie coperta	<p>- Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo qualora risultino chiusi totalmente (4 lati).</p> <p>- Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 2,00; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti 6 mq di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive.</p> <p>- Per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra, sono esclusi i silos e i serbatoi, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.</p>
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	<p>Rapporto tra la massima superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con superfici coperte diverse, verrà assunta la superficie coperta maggiore.</p>

VOCE		DEFINIZIONE
<b>He</b>	Altezza degli edifici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione. Ai fini del calcolo, indipendentemente dal valore reale, lo spessore dei solai viene valutato virtualmente in 30 cm.</li> <li>- Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti, il lotto, l'altezza si inizia a computare da + 15 cm dalla quota stradale.</li> <li>- Sono esclusi da detto computo i volumi tecnici così come definiti dall'art. 16 - Volumi tecnici delle presenti Norme.</li> <li>- Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo riferito alla quota zero.</li> <li>- L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H) raggiungibile nei diversi ambiti territoriali.</li> </ul>
<b>H</b>	Altezza massima di ambito	Massima quota altimetrica raggiungibile, nei vari ambiti, con l'altezza degli edifici (He).
<b>Vt</b>	Volume territoriale	Volume edificabile sulla superficie territoriale (St) non comprendente l'eventuale volume relativo alle opere di urbanizzazione secondaria.
<b>Vf</b>	Volume fondiario	Volume edificabile sulla superficie fondiaria (Sf).
<b>It</b>	Indice di edificabilità territoriale	Massimo volume edificabile sull'unità di superficie territoriale (St).
<b>If</b>	Indice di edificabilità fondiaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Massimo volume edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf).</li> <li>- Negli ambiti soggetti a piano esecutivo l'edificabilità fondiaria può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione del volume da realizzare.</li> </ul>
<b>Ut</b>	Indice di utilizzo territoriale	Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie territoriale (St).
<b>Uf</b>	Indice di utilizzo fondiaria	Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf).
<b>Dc</b>	Distanza dal confine di proprietà	Distanza minima dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.
<b>De</b>	Distanza tra gli edifici	Distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite nel punto in cui essa è minima.
<b>Vp</b>	Indice di dotazione di verde piantumato	Il rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie piantumata e la superficie fondiaria libera da edificazioni in sottosuolo e soprasuolo. Si considera piantumata l'area a giardino sulla quale è messo a dimora e mantenuto - ogni 50 mq - un albero.

***ALLEGATO n. 2***

**Tabella B – SANZIONI PER VIOLAZIONI  
DELLE NORME REGOLAMENTARI**

**Tabella B – SANZIONI PER VIOLAZIONI  
DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Per l'inosservanza alle norme del Regolamento Edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella si applica una sanzione;
2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni che prevedono un minimo ed un massimo, come previsto all'art. 11 Legge 24/11/1981 n. 689.

<b>ARTICOLO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE</b>	<b>SANZIONE (min. e max)</b>
Art. 105 comma 3	Quota per l'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche che non rivestano carattere di urgenza e di salvaguardia della pubblica incolumità.	da € 100,00 a € 300,00
Art. 80	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico.	da € 200,00 a € 600,00
Art. 34	Mancata richiesta consegna dei punti fissi.	da € 200,00 a € 600,00
Art. 29	Incompleta comunicazione di inizio lavori.	da € 50,00 a € 150,00
	Mancata comunicazione di inizio lavori.	da € 100,00 a € 300,00
Art. 35 e 36	Inesatto o incompleto cartello di cantiere.	da € 100,00 a € 300,00
	Mancata esposizione del cartello di cantiere.	da € 400,00 a € 1.200,00
	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi.	da € 200,00 a € 600,00
Art. 29 commi 7 e 9	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori).	da € 50,00 a € 150,00
Art. 35	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere.	da € 150,00 a € 450,00
	Mancata segnalazione del cantiere.	da € 100,00 a € 300,00
Art. 30	Mancata comunicazione di fine lavori.	da € 100,00 a € 300,00
Art. 41	Mancato ripristino dello stato dei luoghi.	da € 200,00 a € 600,00
Art. 25	Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio.	da € 100,00 a € 300,00

***ALLEGATO n. 3***  
**SCHEDA “DISPOSITIVI CONTRO  
LE CADUTE DALL’ALTO”**

## **DISPOSITIVI CONTRO LE CADUTE DALL'ALTO**

### **1 – IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO**

Proprietà \_\_\_\_\_

Sito in via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

#### **1-a) Uso:**

- Residenziale
- Commerciale
- Industriale
- Agricolo
- Misti (specificare) \_\_\_\_\_
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**1-b) Numero piani fuori terra** \_\_\_\_\_

#### **1-c) Caratteristiche della copertura:**

- Piana
- A falda
- A volta
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**1-d) La copertura è provvista di parapetto alto almeno 1 metro dal piano calpestabile?**

- Sì
- No

### **2 – DESCRIVERE LE MODALITÀ DI ACCESSO ALLA COPERTURA**

#### **2-a) Dall'interno attraverso:**

- Apertura orizzontale per accedere al sottotetto (dimensioni \_\_\_\_\_)
- Apertura orizzontale o inclinata per accedere alla copertura (dimensioni \_\_\_\_\_)
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

Presenza di:  scala fissa  scala retrattile

#### **2-b) Dall'esterno:**

- Scala fissa a pioli verticale
- Scala fissa a gradini
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**2-c) Descrivere su quale lato dell'edificio è rinvenibile il manufatto fisso di accesso**

\_\_\_\_\_

**2-d) Se non è previsto un manufatto fisso, descrivere con quale modalità e attrezzatura e su quale lato dell'edificio si deve accedere alla copertura** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**3 – ELEMENTI COSTITUENTI I PUNTI FISSI DI ANCORAGGIO:**

- Ad anello (classe A1 e A2)
- Linee flessibili orizzontali (classe C)
- Rotaie di ancoraggio rigide orizzontali (classe D)
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**3-a) Descrizione del manufatto prescelto:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**3-b) I punti di ancoraggio sono individuati con colore** \_\_\_\_\_

**3-c) Sono presenti sulla copertura come da planimetria allegata.**

**4 – ATTENZIONE:** sulla copertura sono presenti superfici non calpestabili?

- Sì
- No

Se si descrivere la zona o il manufatto non calpestabile

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**5 – DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE** da utilizzare per l'accesso alla copertura:

- Imbracatura con fune di trattenuta
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**6 – POSSIBILI INTERVENTI SULLA COPERTURA:**

- Manutenzione dei canali di gronda
- Manutenzione di impianti tecnici
- Manutenzione copertura
- Installazione impianti tecnici (es. antenne)
- Manutenzione lucernari
- Pulizia canne fumarie
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

Per altri tipi di intervento sarà valutata l'opportunità di utilizzare i dispositivi di ancoraggio presenti o l'allestimento di opere provvisoriale (ponteggi/trabattelli, ecc.).

Firma del progettista

\_\_\_\_\_

## **DISPOSITIVI CONTRO LE CADUTE DALL'ALTO**

**Il Sottoscritto** \_\_\_\_\_

Legale Rappresentante della Ditta \_\_\_\_\_

Con sede in via/piazza \_\_\_\_\_ Comune di \_\_\_\_\_

Esercente attività di \_\_\_\_\_

Iscritto alla C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

In merito ai lavori di posa di sistemi di ancoraggio realizzati sull'immobile sito in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_

### **Dichiara quanto segue:**

1. I dispositivi di ancoraggio modello (specificare modello e casa costruttrice):

\_\_\_\_\_

Sono stati messi in opera secondo le indicazioni del costruttore e calcoli dell'Ingegnere

\_\_\_\_\_

(vedi UNI EN 795 appendice A)

2. Sono stati posizionati come da progetto redatto da: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. Le caratteristiche dei sistemi di ancoraggio e le istruzioni sul loro corretto utilizzo sono depositate presso:

- Il proprietario dell'immobile
- L'amministratore
- Esposte in prossimità dell'accesso alla copertura

4. Sono allegate alla presente dichiarazione le certificazioni del costruttore relative alle attrezzature installate.

ATTENZIONE: sarà cura del proprietario dell'immobile mantenere le attrezzature installate in buono stato al fine del mantenimento nel tempo delle necessarie caratteristiche di solidità e resistenza. La manutenzione deve essere affidata a personale qualificato ed eseguita con le modalità e la periodicità indicata dal costruttore (da indicare).

Firma dell'installatore

Firma del proprietario dell'immobile

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_