



# REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL .....

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	B.U.R.L. .... n° ..... del .....
Entrata in vigore	.....

**Il Sindaco**

**Il Responsabile del Procedimento**

**Il Segretario Comunale**

## I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli  
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA- società svizzera ingegneri  
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017u

arch. Maurizio Mazzucchelli  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

Alberto Mazzucchelli ingegnere  
Roberto Pozzi architetto  
Maurizio Mazzucchelli architetto

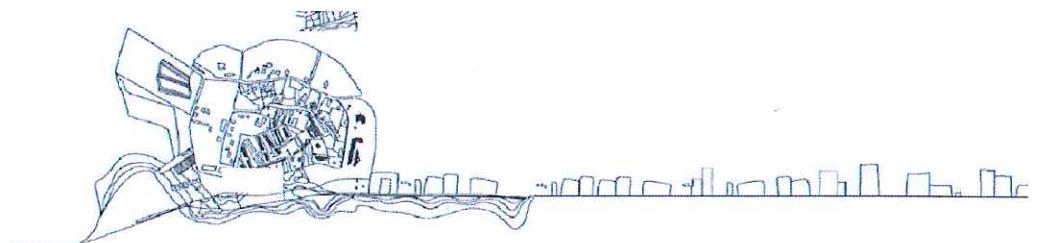
info@mpma.it  
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01984550128

I - 21049 Morazzone (VA)  
Via Europa 54

T +39 0332 870 777  
F +39 0332 870 888

I - 20123 Milano  
Passaggio Duomo 2



## Parte I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Natura e oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Riferimenti generali. Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 3 Disposizioni amministrative connesse al Regolamento Edilizio
- Art. 4 Rapporti tra Regolamento Edilizio e norme urbanistiche

## Parte II PROCEDURE E ATTUAZIONE

### **Titolo I Procedure edilizie**

#### **Capo I - Soggetti e atti amministrativi**

- Art. 5 Soggetti titolari dell'attività edilizia
- Art. 6 Responsabile del Procedimento
- Art. 7 Sportello unico per le attività produttive
- Art. 8 Accesso ai documenti
- Art. 9 Parere preventivo
- Art. 10 Autocertificazione e asseverazione
- Art. 11 Competenza professionale

#### **Capo II - Interventi edilizi e titoli abilitativi**

- Art. 12 Definizione degli interventi edilizi
- Art. 13 Titoli abilitativi (o atti equipollenti)
- Art. 14 Autorizzazione paesaggistica
- Art. 15 Esame paesistico dei progetti
- Art. 16 Valutazione di Impatto Ambientale

### **Titolo II Attuazione**

#### **Capo I - Adempimenti**

- Art. 17 Denuncia delle opere in cemento armato
- Art. 18 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi
- Art. 19 Comunicazione di ultimazione lavori
- Art. 20 Fascicolo dell'opera
- Art. 21 Certificato di agibilità
- Art. 22 Altri adempimenti

#### **Capo II - Esecuzione delle opere**

- Art. 23 Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote
- Art. 24 Disciplina generale del cantiere
- Art. 25 Recinzioni del cantiere
- Art. 26 Scavi e demolizioni

- Art. 27 Coperture e prevenzione delle cadute dall'alto
- Art. 28 Rinvenimenti

#### Capo III - **Uso del suolo e del sottosuolo pubblico**

- Art. 29 Occupazione del suolo pubblico
- Art. 30 Manomissione delle sedi stradali
- Art. 31 Disciplina d'uso del sottosuolo pubblico

#### Capo IV - **Vigilanza e regime sanzionatorio**

- Art. 32 Funzioni di vigilanza
- Art. 33 Opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo
- Art. 34 Provvedimenti amministrativi e sanzioni
- Art. 35 Tolleranze di cantiere
- Art. 36 Interventi urgenti

## Parte III MATERIALI URBANI E EDILIZI

- Art. 37 Principi generali

#### **Titolo I Infrastrutture a rete**

- Art. 38 Reti di servizi pubblici
- Art. 39 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

#### **Titolo II Spazi aperti pubblici e di fruizione pubblica**

- Art. 40 Strade
- Art. 41 Marciapiedi
- Art. 42 Piste ciclabili
- Art. 43 Piazze e aree pedonalizzate
- Art. 44 Aree verdi
- Art. 45 Chioschi ed edicole
- Art. 46 Intercapedini e griglie di aerazione

#### **Titolo III Spazio edificato**

##### Capo I - **Spazi aperti privati**

- Art. 47 Strade private
- Art. 48 Aree inedificate

##### Capo II - **Interfacce tra edifici e spazi pubblico**

- Art. 49 Tinteggiatura delle facciate
- Art. 50 Spazi porticati
- Art. 51 Sporgenze ed aggetti su spazi pubblici
- Art. 52 Recinzioni

- Art. 53 Accessi
- Art. 54 Apparati e impianti tecnici, antenne e parabole televisive
- Art. 55 Numeri civici
- Art. 56 Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità
- Art. 57 Manufatti minori da giardino e piscine

### Capo III - **Edifici e spazi fruibili**

- Art. 58 Rinvio al Regolamento d'Igiene
- Art. 59 Locali fuori terra, interrati e seminterrati
- Art. 60 Volumi tecnici
- Art. 61 Cortili e cavedi
- Art. 62 Vani sottotetto
- Art. 63 Abbaini, lucernai e aperture in falda
- Art. 64 Parcheggi pertinenziali
- Art. 65 Disposizioni per la prevenzione dell'esposizione al gas radon
- Art. 66 Disposizioni in materia di mobilità sostenibile



# Parte I

## DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1 Natura e oggetto del Regolamento Edilizio

### *A - Riferimenti*

Il presente Regolamento è redatto ai sensi del comma 4 art. 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni di legislative e regolamentari in materia di edilizia, e dall'art. 28 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

### *B - Struttura*

Il Regolamento Edilizio esercita la propria azione normativa in armonia e in accordo con le fonti di legge, comunque denominate, attinenti la materia edilizia, nonché con gli strumenti della pianificazione territoriale operanti sul territorio comunale. Il Regolamento Edilizio, altresì, esercita la propria azione normativa in armonia e in accordo con regolamenti di settore di competenza dei diversi livelli di governo, compreso il livello comunale, operanti sul territorio e relativi a materie connesse o correlate con l'edilizia.

Il Regolamento Edilizio, per ciascuno degli argomenti di competenza di specifici regolamenti comunali, rinvia la normazione a tali fonti, limitando i disposti, se del caso, al solo collegamento di rinvio.

Per quanto attiene ai contenuti in materia di igiene edilizia, il Regolamento Edilizio rinvia al Regolamento Comunale d'Igiene.

### *C – Correlazione diretta con il Regolamento per l'Energia e l'Ambiente*

Ai fini dell'applicazione degli strumenti premiali e di incentivazione disposti dagli strumenti di pianificazione, il Regolamento Edilizio esercita la propria azione mediante rinvio della materia ad uno specifico Regolamento per l'Energia e l'Ambiente, approvato dal Consiglio Comunale. Le disposizioni del Regolamento per l'Energia e l'Ambiente, in forza del presente articolo, dettano le condizioni operative per l'effettività dei disposti degli strumenti premiali e di incentivazione disposti dagli strumenti di pianificazione.

### *D – Correlazione diretta con il Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione per il Paesaggio*

In merito alla Commissione per il Paesaggio, il Regolamento Edilizio esercita la propria azione mediante rinvio della materia ad uno specifico Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione per il Paesaggio, approvato dal Consiglio Comunale. Le disposizioni del Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione per il Paesaggio, in forza del presente articolo, regolano il funzionamento della Commissione per il Paesaggio e determinano le modalità di formazione dei pareri da essa espressi.

### *E - Durata*

La legge non stabilisce termini di durata del Regolamento Edilizio. In generale, la revisione dello strumento è decisa dai competenti organi comunali, allorché si ravvisi la necessità di correlare il regolamento a mutati riferimenti di legge, di pianificazione, oppure nel caso in cui si ravvisino necessità di aggiornamento per finalità funzionali ed applicative delle norme del regolamento stesso.

## Art. 2 Riferimenti generali. Rinvio ad altre disposizioni

### *A - Gerarchia*

Gli articoli del Regolamento Edilizio rimandano, espressamente o implicitamente, a fonti di legge comunque denominate, vigenti all'epoca dell'adozione.

Stante il principio della gerarchia degli atti normativi dello Stato Italiano, le norme di livello sovraordinato prevalgono sempre sul presente regolamento.

### *B - Indicatività dei rimandi*

I riferimenti a fonti di legge comunque denominate, sono intesi quale mero rimando alla fonte normativa vigente all'epoca della redazione. Le successive variazioni del quadro normativo di riferimento, e dunque il superamento dei rimandi contenuti nel Regolamento Edilizio, non inficiano la validità delle presenti prescrizioni regolamentari per quanto non in contrasto con i contenuti delle fonti normative sovraordinate.

### *C - Titolarità dell'applicazione del Regolamento Edilizio*

Gli uffici a vario titolo competenti in materia di edilizia, urbanistica, paesaggio, ambiente, ecologia ecc., che a vario titolo possono intervenire nei procedimenti disciplinati dal Regolamento Edilizio, al fine dell'applicazione delle norme del regolamento medesimo sono identificati dall'unica locuzione "Ufficio Tecnico Comunale". La competenza specifica dei singoli uffici, o settori, è definita con disposizioni di natura amministrativa da emanarsi a cura del Responsabile del Servizio nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Il Regolamento Edilizio è applicato dal personale costituente l'organico dell'Ufficio Tecnico Comunale (comunque denominato), coordinato dal soggetto responsabile dell'attività del suddetto ufficio, di seguito denominato "Responsabile del Servizio".

Gli organi comunali in genere, a vario titolo interessati dai procedimenti oggetto del Regolamento Edilizio, sono identificati nel medesimo regolamento con la locuzione generale "Comune".

### *D - Denominazioni dei titoli abilitativi e atti equipollenti*

Il Regolamento Edilizio, in luogo delle seguenti denominazioni procedurali:

- Permesso di Costruire,
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.),
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.),
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (C.I.A.L.),

così come definite dall'ordinamento alla data di adozione del regolamento medesimo, utilizza la locuzione generale "titolo abilitativo", demandando l'identificazione specifica della tipologia di titolo abilitativo (o atto equipollente), a disposizioni di natura amministrativa da emanarsi a cura del Responsabile del Servizio nel rispetto delle norme vigenti in materia e dei disposti di cui al successivo articolo.

### *E - Termini temporali del Regolamento Edilizio*

Tutti i termini temporali (durate, scadenze, ecc.) contenuti nel Regolamento Edilizio, sono espressi in giorni solari.



*A - Compiti del Responsabile del Servizio*

Ai fini della corretta applicazione del Regolamento Edilizio e della strumentazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio, mediante propria determinazione, ha facoltà di emanare disposizioni di natura amministrativa attinenti alle seguenti fattispecie:

- modulistica,
- circolari e informative,
- linee guida.

*B - Modulistica*

I procedimenti edilizi, oggetto della normazione del presente regolamento, sono supportati da specifica modulistica, predisposta a cura del Responsabile del Servizio e da questi approvata.

La struttura della modulistica deve perseguire i seguenti fini:

- comunicare la maggior parte dei dati richiesti dalla normativa per la realizzazione di opere edilizie;
- svolgere una funzione di promemoria rendendo esplicito e dettagliato il contenuto della generica dichiarazione di conformità “delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie”, prevista dalla legge richiamando le diverse disposizioni che devono essere rispettate nell’esecuzione delle opere e la cui verifica può competere anche ad Enti diversi dal Comune;
- favorire un’immediata comprensione del tipo di intervento da parte degli uffici e una semplice lettura del modulo;
- stabilire l’elenco e le caratteristiche dei documenti che, a seconda del tipo di titolo abilitativo, devono essere a corredo dell’istanza.

Il Responsabile del Servizio tiene costantemente aggiornata la modulistica, in ragione di norme sopravvenute e dell’esperienza applicativa della modulistica stessa.

La modulistica aggiornata è pubblicata e disponibile sul sito internet istituzionale del Comune; si raccomanda a tutti i soggetti interessati a vario titolo al procedimento edilizio di utilizzare esclusivamente la modulistica aggiornata, scaricando di volta in volta dal sito internet istituzionale la modulistica di proprio interesse.

*C - Circolari e informative*

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di redigere documenti di corredo per la corretta applicazione del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici, configurati in forma di circolare o informativa.

Le circolari e le informative perseguono il fine di semplificare l’applicazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in particolare per quanto attiene all’applicazione, declinazione e interpretazione di altre fonti normative connaturate al procedimento edilizio.

In nessun caso i contenuti di circolari e informative possono essere in contrasto con le norme edilizie e urbanistiche vigenti, o apportare modifiche alle stesse.

*D - Linee guida*

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di redigere documenti di corredo per la corretta applicazione del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici, configurati in forma di linee guida.

Le linee guida perseguono il fine di orientare correttamente le attività di progettazione, affinché possano ottemperare correttamente al disposto normativo, oltre il mero rispetto dei disposti medesimi; le linee guida, in particolare, possono essere redatte con il fine di indirizzare la corretta compilazione della documentazione per l’ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche.

Le linee guida, oltre che da testi specificamente redatti, possono essere costituite anche da repertori di casistiche progettuali ritenute utili riferimenti per lo sviluppo di progettazioni analoghe, anche costituiti mediante documentazione agli atti comunali.

#### Art. 4 Rapporti tra Regolamento Edilizio e norme urbanistiche

##### *A - Reciprocità*

Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle disposizioni urbanistiche vigenti.

Qualora una revisione delle disposizioni urbanistiche vigenti dovesse determinare di fatto modifiche al Regolamento Edilizio, queste devono essere recepite con apposito procedimento di variante al presente regolamento.

Il medesimo principio si applica anche inversamente, ovverosia nel caso in cui una modifica del Regolamento Edilizio sia tale da rendere necessario l'aggiornamento degli strumenti urbanistici.

## Parte II

# PROCEDURE E ATTUAZIONE

# Titolo I

## Procedure edilizie

### Capo I - Soggetti e atti amministrativi

#### Art. 5 Soggetti titolari dell'attività edilizia

##### *A - Soggetti legittimati*

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali, hanno titolo a presentare istanze istanza per il rilascio dei titoli abilitativi (o atti equipollenti) i seguenti soggetti:

- proprietario (comma 1 art. 35 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.),
- condominio per quanto concerne i beni comuni,
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino),
- rappresentante volontario laddove nominato,
- rappresentante legale,
- titolare di diritto di superficie,
- usufruttuario,
- enfiteuta,
- titolare di diritto di servitù,
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 8 maggio 1982, n. 203),
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione,
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza,
- titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù,
- concessionario di miniere,
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo,
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice,
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.,
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali,
- soggetto attuatore in virtù di convenzione;
- soggetto con contratto di locazione finanziaria, autorizzato dalla società di leasing;
- il locatario, con assenso del proprietario;
- promissario acquirente con assenso del proprietario, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'efficacia della DIA/SCIA;
- tutti i soggetti legittimamente abilitati a presentare istanze.
- 

La suddetta elencazione discende da disposizioni di legge: qualora l'elenco di cui sopra mutasse per effetto di disposizioni sovraordinate sopravvenute, l'elenco medesimo si intende automaticamente integrato, senza necessità di apportare varianti al Regolamento Edilizio.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

#### *B - Comproprietà o contitolarità dei diritti*

Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di rilascio di titolo abilitativo deve essere sottoscritta da tutti i comproprietari o contitolari.

L'istanza di rilascio di titolo abilitativo può essere sottoscritta da uno solo dei comproprietari o contitolari, purché munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.

#### *C - Voltura del titolo abilitativo*

In caso del trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, il nuovo titolare è obbligato a richiedere la voltura del titolo abilitativo, indicando esplicitamente gli estremi dell'atto che legittima la richiesta.

### **Art. 6            Responsabile del Procedimento**

#### *A - Generalità*

Il Comune provvede a comunicare all'interessato, e se ritenuto utile ai fini del procedimento agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento.

Nella comunicazione di avvio del procedimento sono indicate le generalità del Responsabile del Procedimento, al quale devono essere inoltrate le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie.

### **Art. 7            Sportello unico per le attività produttive**

#### *A - Generalità*

Lo Sportello unico per le attività produttive, istituito dal D. Lgs. n. 112/1998 e s.m.i., è "l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano come oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59".

La disciplina dello SUAP è contenuta nel D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., al quale si rinvia.

### **Art. 8            Accesso ai documenti**

#### *A - Generalità*

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, il Comune individua, mediante apposito regolamento, le modalità di accesso ai documenti amministrativi.

Per quanto riguarda l'accesso ad atti amministrativi inerenti l'attività edilizia ed ogni argomento disciplinato dal Regolamento Edilizio, si rimanda all'apposito regolamento di cui al precedente capoverso e ad ogni norma di legge vigente in materia.

## Art. 9          Parere preventivo

### *A - Generalità*

Il parere preventivo è lo strumento con il quale l'Ufficio Tecnico Comunale esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali orientamenti per conseguire il rispetto delle norme vigenti in sede di redazione del progetto definitivo. Il pronunciamento in merito ad aspetti normativi e regolamentari, se espresso, è relativo al grado di definizione della documentazione preliminare sottoposta all'esame, pertanto non costituisce alcuna anticipazione rispetto al parere definitivo in merito.

L'acquisizione di un parere preventivo è raccomandata in particolare per i seguenti casi:

- a) strumenti urbanistici attuativi;
- b) immobili vincolati;
- c) immobili sottoposti a particolari norme di tutela;
- d) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante dimensione o interesse.

### *B - Procedura*

Il soggetto titolare dell'attività edilizia, prima della presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo, può richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale l'espressione di un parere preventivo su un progetto preliminare.

Il progetto preliminare deve comprendere i principali elementi necessari per una valutazione preventiva degli aspetti di competenza. Alla richiesta deve essere inoltre allegata una dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle disposizioni del PGT e del Regolamento Edilizio e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

Il parere preventivo è comunicato al richiedente dal competente ufficio, entro 60 giorni a decorrere dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

### *C - Validità*

Il parere preventivo conserva validità fintanto che non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

### *D - Facoltà*

E' data facoltà al Responsabile del Servizio di determinare, secondo le procedure vigenti in materia, l'ammontare dei diritti di segreteria da corrispondere al fine dell'espressione di un parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## Art. 10 Autocertificazione e asseverazione

### *A - Autocertificazione*

I soggetti legittimati a presentare le domande possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione nei limiti stabiliti dalle vigenti leggi. L'autocertificazione è altresì ammessa per ogni informazione rinvenibile su atti pubblici, purché siano resi in modo univoco gli estremi di tali atti.

### *B - Asseverazione*

Per *asseverazione* si intende una attestazione chiara ed esplicita circa la sussistenza dei dati di fatto o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità di un atto. Tale attestazione non può essere apodittica, ma deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

### *C - Specifiche*

Per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché alle indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, indici e parametri urbanistici in genere ecc.), il progettista provvederà, sotto piena responsabilità, all'*asseverazione* di quanto dichiarato.

## Art. 11 Competenza professionale

### *A - Generalità*

La titolarità della competenza professionale delle diverse figure abilitate alla progettazione è stabilita dalle norme vigenti in materia e dall'applicazione della giurisprudenza specifica. Il presente Regolamento Edilizio prescrive il rigido controllo della competenza professionale nel corso dell'istruttoria da parte dell'Autorità comunale.

### *B - Esercizio della vigilanza*

La vigilanza sul rispetto dei limiti di competenza professionale nel rispetto delle norme vigenti, che qui si intendono integralmente richiamate, compete al Responsabile del Servizio.

Qualora fosse ravvisato il superamento dei limiti di competenza delle diverse figure professionali, il Responsabile del Servizio provvederà alla notifica del caso agli Ordini o ai Collegi di appartenenza del professionista responsabile del progetto e, se del caso, provvederà alla segnalazione di quanto accaduto ai competenti organi giudiziari.

## Capo II - Interventi edilizi e titoli abilitativi

### Art. 12 Definizione degli interventi edilizi

#### *A - Generalità*

Gli interventi edilizi sono così classificati:

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

Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla L.R n. 12/2005 e s.m.i. e dal DPR n. 380/2001 e s.m.i..

### Art. 13 Titoli abilitativi (o atti equipollenti)

#### *A - Generalità*

La documentazione a corredo delle richieste di titoli abilitativi (o atti equipollenti), è stabilita dal Responsabile del Servizio mediante specifica modulistica.

La modulistica, specificamente predisposta per ciascuna tipologia di titolo abilitativo o atto equipollente, assume anche la funzione di check list relativamente alla documentazione di corredo e al rispetto delle norme vigenti di altra fonte.

### Art. 14 Autorizzazione paesaggistica

#### *A - Generalità*

L'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. deve essere corredata dalla necessaria Autorizzazione Paesaggistica, nei casi indicati dalla normativa vigente.

L'Autorizzazione Paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di rilascio del titolo abilitativo.

Le modalità di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica sono previste dalla normativa vigente. L'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di cinque anni dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

#### *B - Soggetti*

Ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (già L. 29 giugno 1939 n. 1497) hanno titolo a richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica i seguenti soggetti:



- proprietario,
- possessore,
- detentore,
- soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti abilitativi nei procedimenti connessi o sub-procedimenti.

#### *C - Istanza*

L'istanza di Autorizzazione Paesaggistica può essere inoltrata dai soggetti titolati per legge, mediante specifica modulistica e allegati in quest'ultima specificati.

### **Art. 15            Esame paesistico dei progetti**

#### *A - Generalità*

La valutazione paesistica dei progetti di trasformazione è estesa a tutti gli interventi che modificano l'esistente nell'aspetto esteriore, così come disposto dalla normativa vigente in materia.

### **Art. 16            Valutazione di Impatto Ambientale**

#### *A - Generalità*

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui agli elenchi A e B dell'allegato III al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi del D.Lgs 152/2006 Parte II Titolo III e successive modifiche e integrazioni.

## Titolo II

### Attuazione

#### Capo I - Adempimenti

##### Art. 17 Denuncia delle opere in cemento armato

###### *A - Generalità*

Nei casi previsti dalle norme vigenti, prima dell'inizio lavori è fatto obbligo di depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la denuncia dei cementi armati o delle opere strutturali in acciaio o legno, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia; tale adempimento è obbligatorio se espressamente asseverato mediante compilazione della modulistica specifica per il titolo abilitativo.

##### Art. 18 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

###### *A - Comunicazione del Direttore Lavori e dell'Impresa*

Nei casi espressamente previsti dalla modulistica specifica per i titoli abilitativi (o atti equipollenti), il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori contestualmente alla data d'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta del titolo abilitativo, occorre indicare il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al Comune.

La comunicazione di inizio lavori è effettuata mediante specifica modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, recante l'elenco delle documentazioni da allegare.

###### *B - Smaltimento dei materiali di risulta*

Se non già specificato nella richiesta del titolo abilitativo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica deve essere conservata ed essere esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti. In alternativa a quanto precede, può essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo secondo quanto consentito dalla legge.

In caso di impegno a reimpiegare i materiali di risulta, all'atto della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità deve essere data ampia dimostrazione delle modalità adottate di reimpiego dei materiali.

###### *C - Cartello di cantiere*

Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- la titolazione delle opere in corso di realizzazione;

- la natura del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori (ove previsto);
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del responsabile dei lavori (se previsto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui allo stesso D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..

## Art. 19 Comunicazione di ultimazione lavori

### *A - Fine lavori*

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità, a norma delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

La fine dei lavori può essere dichiarata solamente a seguito dell'effettivo e totale completamento dei lavori descritti nel progetto allegato alla richiesta/comunicazione del titolo abilitativo.

Si fa riferimento in particolare al completamento delle finiture esterne degli edifici (materiali e colori) e delle sistemazioni esterne dei fabbricati, che costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono fondamentali per determinare l'ultimazione delle opere.

### *B - Comunicazione*

L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal soggetto interessato all'Ufficio Tecnico Comunale, mediante apposita modulistica, allegando la certificazione di conformità delle opere al progetto approvato nonché le certificazioni energetiche previste.

### *C - Termine di validità dell'atto autorizzativo*

Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dall'ottenimento di altro specifico titolo abilitativo.

### *D - Mancata comunicazione*

Quando, per inerzia del soggetto interessato e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso sino al termine di validità del titolo abilitativo e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

## Art. 20 Fascicolo dell'opera

### *A - Generalità*

Per gli interventi di nuova costruzione comunque denominati (costruzione ex novo, ampliamento, soprizzo ecc.) e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti che comportano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente o la modifica della sagoma e del sedime dello stesso, nonché nei casi espressamente previsti dalla legge, è fatto obbligo di predisporre il "fascicolo dell'opera".

Il documento viene redatto dal Direttore dei Lavori e deve essere presentato unitamente al deposito dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

Copia del fascicolo dell'opera deve essere fornita al soggetto intestatario del titolo abilitativo e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo tale da mutarne i contenuti.

### *B - Contenuti*

Il fascicolo dell'opera deve contenere le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista tecnico-costruttivo e impiantistico e circa l'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti al suo interno. I contenuti minimi richiesti sono:

- dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture;
- schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità;
- schema degli scarichi e delle adduzioni da sottoservizi pubblici;
- caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento;
- certificazione energetica dell'edificio.

### *C - Procedura*

In occasione di ogni successivo intervento edilizio soggetto a titolo abilitativo relativo a edifici dotati di fascicolo dell'opera, deve essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente regolamento, copia del fascicolo dell'opera aggiornato per effetto degli interventi modificativi eseguiti.

## Art. 21 Certificato di agibilità

### *A - Generalità*

Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio nei seguenti casi:

- a) nuova costruzione comunque denominata (costruzione ex novo, ampliamento, soprizzo ecc.);
- b) ristrutturazioni edilizie.

La procedura per il rilascio del Certificato di Agibilità è disciplinata dalla legge.

### *B - Contenuti*

La domanda di Certificato di Agibilità è inoltrata mediante specifica modulistica; la domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

*A - Richieste*

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a) richiesta del numero civico all'Ufficio di Polizia Locale, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
- b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento è obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione ed agibilità);
- c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera b, nei casi previsti e ammessi dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006).

Dette domande/richieste devono essere inoltrate mediante apposita modulistica; le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza dello specifico regolamento in materia di fognature e impianti a rete e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), ai quali, se vigenti, si rinvia.

*B - Aggiornamento cartografico*

Contestualmente alla Comunicazione di Fine Lavori, ai fini dell'aggiornamento cartografico, il titolare del titolo abilitativo che determina incremento di superficie coperta, o comunque la modifica della sagoma planimetrica degli edifici, deve provvedere alla consegna su supporto informatico del tipo mappale e di un file in formato .dwg/.dxf con unico layer contenente la sagoma finale di tutto l'edificio (impronta a terra dell'edificio in linea continua e proiezioni di gronda in linea tratteggiata). Ai punti a terra devono essere associate le quote altimetriche assolute per consentire l'inserimento dell'edificio nella cartografia tridimensionale.

In mancanza della consegna della documentazione, la fine dei lavori non è procedibile, pertanto continuano a decorrere i termini del titolo abilitativo ed è impedito il rilascio del certificato di agibilità.

## Capo II - Esecuzione delle opere

### Art. 23 Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote

#### *A - Richiesta*

Nel caso di interventi di nuova costruzione comunque denominati (costruzione ex novo, ampliamento, soprizzo ecc.) e di ristrutturazione edilizia che determinano variazione di sagoma o sedime, l'intestatario del titolo abilitativo relativo alle opere può chiedere, mediante apposita modulistica, all'Ufficio Tecnico Comunale la verifica sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

Il Responsabile del Procedimento, nel definire i punti fissi di allineamento, provvede alla definitiva interpretazione delle eventuali prescrizioni derivanti dall'applicazione del Piano di Governo del Territorio, principalmente per quanto attiene le previsioni di interesse pubblico o generale.

#### *B - Specifiche*

Per gli interventi di nuova costruzione comunque denominati (costruzione ex novo, ampliamento, soprizzo ecc.) e di ristrutturazione edilizia, l'intestatario del titolo abilitativo relativo alle opere, può chiedere l'assegnazione dei punti fissi anche preliminarmente allo sviluppo del progetto. L'assegnazione dei punti fissi in assenza di richiesta di titolo abilitativo determina l'applicazione dei diritti di segreteria per i pareri preventivi, così come determinati dal Responsabile del Servizio secondo le procedure vigenti in materia.

#### *C - Modalità*

I punti fissi di allineamento e quota vengono verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale entro 30 giorni dalla richiesta. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dall'intestatario del titolo abilitativo, o in vece di quest'ultimo dal Direttore dei Lavori o dal progettista nei soli casi di cui alla precedente lettera B, e dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al titolo abilitativo (o atto equipollente).

L'assegnazione dei punti fissi non assume validità nei rapporti privatistici tra soggetti confinanti.

#### *D - Decorrenza dei termini*

Decorso il termine temporale di cui al precedente comma senza che i punti fissi siano stati assegnati, l'intestatario del titolo abilitativo può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato, sempre fatti salvi i diritti di terzi.

### Art. 24 Disciplina generale del cantiere

#### *A - Generalità*

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza.

#### *B - Organizzazione del cantiere*

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato in misura tale da impedire l'accesso a soggetti estranei all'esecuzione dei lavori; esso deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi, che producano inquinamento, che determinino effetti olfattivi. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità: esso deve rispettare la disciplina vigente in materia di accessi carrai, fatte salve eventuali deroghe concesse dai competenti uffici.

Il Responsabile del Servizio, per particolari situazioni, può impartire prescrizioni specifiche al fine di garantire che, durante l'esecuzione dei lavori, vengano ridotte al minimo le turbative del pubblico decoro. Tali prescrizioni, in ragione dello specifico caso, possono consistere nella maggiore protezione del cantiere, nell'allestimento di chiusure o mascherature provvisorie delle zone soggette a lavorazione, che possono avere anche carattere temporaneo (ad esempio in occasione di manifestazioni pubbliche).

#### *C - Occupazione e manomissione del suolo pubblico*

E' demandata ad apposito regolamento comunale la disciplina di occupazione e manomissione di suolo pubblico, necessaria per l'esecuzione dei lavori.

### **Art. 25            Recinzioni del cantiere**

#### *A - Generalità*

La recinzione del cantiere lungo gli spazi pubblici deve essere tale da garantire la massima sicurezza per l'incolumità dei cittadini; a tal fine si prescrive che l'altezza di tali recinzioni non sia inferiore a m 2,00; le recinzioni devono essere realizzate con materiali che garantiscano solidità. La recinzione di cantiere deve essere provvista di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

E' ammessa la chiusura dei cantieri mediante transenne, cavalletti ed altre segnalazioni provvisorie solamente nei casi in cui è prevista una durata dei lavori interessanti lo spazio pubblico inferiore a 10 giorni solari o in caso di dimostrate e imprescindibili esigenze di cantiere tali da rendere impossibile la realizzazione di recinzioni per periodi specificamente limitati. Il Responsabile del Servizio può stabilire deroghe all'applicazione del presente comma in ragione dell'effettiva peculiarità delle opere da realizzare.

### **Art. 26            Scavi e demolizioni**

#### *A - Generalità*

Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori, ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Devono essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni, in particolare durante le opere di demolizione; specificamente, durante le opere di demolizione è obbligatoria l'irrorazione delle strutture da demolire con acqua.

Nel caso di opere di sottomurazione, di tirantatura, o per la realizzazione di paratie o consolidamenti del terreno, devono essere assunti tutti gli accorgimenti per garantire la tutela dei diritti di terzi con relativa assunzione di responsabilità per eventuali danni arrecati.

#### *B - Documentazione*

Nel caso in cui la profondità degli scavi risulti maggiore rispetto alla distanza intercorrente tra gli edifici prossimi e il piede della scarpata dello scavo stesso, il Direttore dei Lavori deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, preventivamente all'esecuzione dello scavo, specifica relazione di calcolo (a firma di professionista abilitato) relativa alla stabilità dei terreni oggetto di escavazione e dei presidi eventualmente adottati per il contenimento temporaneo dei fronti di scavo.

#### *C - Separazione dei materiali*

E' fatto obbligo di provvedere, già in fase di temporaneo ammasso in cantiere, alla separazione delle diverse frazioni dei materiali di rifiuto provenienti dalle demolizioni, onde poter prevedere il corretto riciclaggio dei medesimi.

Preventivamente all'esecuzione di opere di demolizione previste in caso di nuova costruzione comunque denominata o ristrutturazione edilizia, il Direttore dei Lavori deposita presso l'Ufficio Tecnico Comunale specifica dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche autorizzate prescelte per il conferimento dei materiali di risulta. Il Responsabile del Servizio ha titolo per richiedere documentazione comprovante l'effettivo smaltimento dei materiali di risulta presso gli impianti autorizzati.

## **Art. 27          Coperture e prevenzione delle cadute dall'alto**

#### *A - Generalità*

Le seguenti disposizioni si applicano agli interventi di nuova costruzione comunque denominata o ristrutturazione edilizia, nonché in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo comportanti rifacimenti o manutenzioni eccedenti la mera sostituzione del manto di copertura.

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

#### *B - Accesso alla copertura*

Per l'accesso alla copertura deve essere realizzata una o più aperture avente le seguenti dimensioni minime (in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili possono essere realizzate aperture con dimensioni diverse, comunque tali da garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali):

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  metri e altezza  $\geq 1,20$  metri;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:



- superficie  $\geq 0,50$  mq;
  - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m;
  - 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 di chiusura dalla sede in cui è incernierata allo stipite; il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta deve inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

#### *C - Disposizioni specifiche per l'accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli*

Per gli edifici industriali, commerciali e agricoli, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), deve essere prevista una modalità d'accesso che minimamente individui:

- 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.

La descrizione degli apprestamenti in applicazione dei disposti di cui al precedente capoverso, deve riscontrarsi sugli elaborati grafici di progetto.

#### *D - Manutenzione superfici verticali esterne*

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (facciate continue e similari), è fatto obbligo di indicare negli elaborati di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

#### *E - 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:

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

I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del maggio 1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

L'azione di mantenimento nel tempo di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio ed è esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le istruzioni del fabbricante dei dispositivi.

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 titolo abilitativo.

#### *F - Conformità delle opere*

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 fa parte della documentazione a corredo dell'immobile.

#### *G - Fascicolo dell'opera*

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

Ove non sia previsto il fascicolo, è 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.

Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve rendere noto il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore, 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.

## **Art. 28 Rinvenimenti**

#### *A - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici*

A seguito di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico, storico od artistico deve essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti (Comune, Soprintendenza per i Beni Archeologici).

#### *B - Materiale inquinante*

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne deve dare immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, che provvede alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D. Lgs 152/2006 e s.m.i.

#### *C - Rinvenimenti con rilevanza giudiziaria*

Il rinvenimento di materiali e manufatti aventi possibile provenienza illecita, nonché il rinvenimento di resti umani tumulati nell'area di cantiere, determina l'obbligo di immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e alla competente autorità di polizia.

## Capo III - Uso del suolo e del sottosuolo pubblico

### Art. 29 Occupazione del suolo pubblico

#### *A - Domanda di concessione*

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, mediante apposita modulistica, indicando l'uso, la superficie che intende occupare, le opere che intende eseguire, la durata presunta dell'occupazione.

#### *B - Rinvio*

La disciplina in materia di occupazione del suolo pubblico è normata da specifico regolamento comunale, al quale si rinvia.

### Art. 30 Manomissione delle sedi stradali

#### *A - Procedura*

Allo scopo di eseguire interventi sulle reti tecnologiche interrato o scavi per la formazione di piani interrati che interessano, seppur temporaneamente, lo spazio pubblico deve essere presentata apposita domanda presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### *B - Rinvio*

La disciplina in materia di manomissione delle sedi stradali è normata da specifico regolamento comunale, al quale si rinvia.

### Art. 31 Disciplina d'uso del sottosuolo pubblico

#### *A - Generalità*

Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza dello specifico regolamento in materia di fognature e impianti a rete, se vigente, e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), ai quali si rinvia.

#### *B - Caratteristiche*

Qualsiasi corpo edilizio interrato deve avere una quota di estradosso dell'ultimo solaio ribassata di almeno cm 30 se la superficie del soprassuolo è destinata ad essere pavimentata e di cm 50 nel caso siano previste sistemazioni a verde.

Ferme restando le caratteristiche di pedonabilità e carrabilità delle superfici pavimentate, nonché degli spazi verdi soprastanti coperture di volumi edilizi interrati, possono essere adottate documentate soluzioni tecnologiche che garantiscano i medesimi effetti prestazionali derogando dagli spessori sopra indicati.

#### *C - Convenzione*

Le opere interraste di interesse privato nel sottosuolo pubblico possono essere realizzate previa stipula di convenzione finalizzata, tra l'altro, alla definizione degli oneri per la cessione del diritto d'uso.

#### *D - Ripristini*

L'esecuzione di opere che determinano il danneggiamento della sede stradale è soggetta a specifica regolamentazione comunale.

## Capo IV - **Vigilanza e regime sanzionatorio**

### **Art. 32**      **Funzioni di vigilanza**

#### *A - Competenze*

Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'art. 27 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., congiuntamente con la Polizia Locale per quanto di competenza, sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

#### *B - Sopralluoghi*

L'Amministrazione può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, la documentazione, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure. Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

#### *C - Verbale di accertamento*

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del Servizio.

### **Art. 33**      **Opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo**

#### *A - Generalità*

L'esecuzione di opere in assenza o in difformità da quelle assentite dal titolo abilitativo, viene verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale e restituita nel verbale di accertamento.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile del Servizio, sulla scorta delle risultanze di detto verbale.

### **Art. 34**      **Provvedimenti amministrativi e sanzioni**

#### *A - Provvedimenti amministrativi*

Il Responsabile del Servizio, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui al Titolo IV della Parte I del DPR n. 380/2001 e s.m.i., nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

#### *B - Sanzioni pecuniarie*

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione Lombardia, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge n. 689/1981, consistente nel pagamento di una somma non superiore a € 500,00 (Euro cinquecento/00) ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i..

### **Art. 35            Tolleranze di cantiere**

#### *A - Variazioni essenziali e tolleranze*

Al fine di determinare l'essenzialità o meno delle variazioni apportate rispetto al progetto approvato, si applicano i disposti dell'art. 54 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

### **Art. 36            Interventi urgenti**

#### *A - Generalità*

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito al proprietario eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, anche per quanto attiene l'effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Ufficio Tecnico Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

Parte III

**MATERIALI EDILIZI E URBANI**

*A - Regole del "buon costruire"*

Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.

*B - Mantenimento del decoro*

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni, le aree di pertinenza, gli elementi di interfaccia con lo spazio pubblico e, infine, gli spazi inedificati, in condizioni di abitabilità, decoro oltre che di idoneità igienica, sicurezza ambientale e delle persone, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione e cura.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti al precedente comma il Comune invita la proprietà a provvedere ai necessari interventi emettendo apposita ordinanza. In caso di ulteriore inadempienza il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

*C - Ammissibilità dell'innovazione*

In via generale si stabilisce il principio secondo cui il giudizio circa il decoro delle costruzioni non riguarda in via esclusiva l'architettura secondo criteri di similitudine o imitazione di canoni già presenti e consolidati in loco. Possono essere valutati positivamente ai fini del decoro anche gli interventi edilizi assolutamente innovativi rispetto ai canoni mediamente ricorrenti nella zona, fermo restando il rispetto della normativa urbanistica e di ogni altra norma, legge o regolamento inerente la disciplina.

*D - Rispetto della norma*

Le norme finalizzate alla regolazione degli aspetti qualitativi dell'attività edilizia e delle attività ad essa correlate, costituiscono obiettivi generali da ottemperare che, se non sostanziati da specifiche fonti normative di livello sovraordinato, assumono il ruolo di *indicazioni tendenziali*, il cui rispetto può avvenire nelle seguenti forme:

- forma letterale, adeguando l'attività soggetta al Regolamento Edilizio al pieno significato letterale della norma;
- forma analogica, dimostrando il rispetto della norma ricorrendo a soluzioni che, seppur non espresse dal Regolamento Edilizio, consentono il raggiungimento di pari fini e prestazioni.



# Titolo I

## Infrastrutture a rete

### Art. 38 Reti di servizi pubblici

#### *A - Generalità*

Con “reti di servizi pubblici”, in genere, si fa riferimento a:

- reti e impianti di approvvigionamento idrico;
- reti e impianti fognari e di depurazione delle acque;
- reti e impianti di distribuzione dell’energia elettrica;
- reti e impianti di distribuzione del gas;
- reti e impianti per la trasmissione di dati e per le telecomunicazioni;
- reti e impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

#### *B - Requisiti*

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e a quest’ultimo devono conformarsi in modo da:

- non alterare i caratteri ambientali;
- non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Tali requisiti sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dal buon funzionamento delle attrezzature stesse.

#### *C - Disciplina*

I servizi a rete sopra elencati sono sottoposti a specifiche normative e procedure nazionali e regionali, ai quali si rinvia.

A livello locale, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, si applicano i disposti del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.) e, relativamente agli impianti per la trasmissione di dati e per le telecomunicazioni, quanto normato nella Disciplina del Piano dei Servizi.

#### *D - Reti interrato*

Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, dati e telefonia, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l’uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l’effettiva ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell’ultimazione dei lavori e consegnata all’Ufficio Tecnico Comunale, che provvede alla conservazione della medesima e all’aggiornamento delle specifiche banche dati comunali. Qualsiasi modifica ed aggiornamento deve essere notificato all’Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora nell’esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell’ente proprietario della rete danneggiata.

#### *E - Linee aeree*

All’interno dell’area urbana, così come definita dal Piano di Governo del Territorio, le linee aeree e le relative palificazioni di supporto, fatte salve quelle esistenti o temporanee, sono di norma vietate. Qualora per motivate ragioni tecniche, valutate dal Responsabile del Servizio, non fosse possibile l’interramento delle reti, le linee aeree ed i pali non devono costituire limitazione alle condizioni di

accessibilità degli spazi pubblici e non devono arrecare danno alla qualità tipologica ed architettonica degli edifici.

Le linee aeree per telefonia e dati e le linee elettriche interessanti ambiti esterni all'area urbana così come definita dal Piano di Governo del Territorio, devono seguire tracciati coerenti con i riferimenti principali per la percezione del paesaggio; a titolo esemplificativo e non esaustivo, per riferimenti principali per la percezione del paesaggio si intendono:

- strade,
- fossi,
- rogge,
- filari,
- margini boscati,
- limiti culturali.

## **Art. 39 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

### *A - Generalità*

Le dotazioni e gli allacciamenti ai servizi a rete (fognatura, approvvigionamento idrico, distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni) sono obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione comunque denominata e di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di insediamento delle funzioni residenziale, commerciale, industriale e artigianale. Essi devono essere approntati anche nel caso di interventi che determinano il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

### *B - Allacciamento alle reti fognarie*

Per quanto attiene allo smaltimento delle acque meteoriche e reflue, si applicano i disposti della normativa nazionale, dei regolamenti regionali, del regolamento comunale in materia di fognature e impianti a rete, se vigente, e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.).

Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.) e di ogni norma tecnica conseguente emanata dagli enti competenti. In ogni caso, fermo restando il rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali, gli scarichi di tipo civile devono

- recapitare le "acque nere" nella rete fognaria comunale (ove presente), previa installazione di pozzetto di ispezione dotato di sifone "Firenze" posto all'interno della proprietà entro m 1 dalla recinzione;
- recapitare le "acque chiare" in apposito pozzo perdente situato all'interno della proprietà;
- recapitare le acque provenienti dai piazzali privati adibiti a parcheggio in apposito pozzo perdente, previo passaggio attraverso un pozzetto desoleatore.

### *C - Allacciamento alle altre reti*

Le modalità per l'allacciamento alle altre reti impiantistiche interrate o aeree (gas, energia elettrica, telefono, ecc.) sono stabilite dalle società di gestione e recepite dal Comune. Tali norme assumono il medesimo effetto del presente Regolamento Edilizio per quanto di stretta competenza delle stesse reti impiantistiche.

Ad integrazione di quanto indicato nel presente Regolamento Edilizio, si rinvia al Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.).

### *D - Ripristini*

L'esecuzione di opere che determinano il danneggiamento della sede stradale è soggetta alla normativa per il ripristino così come specificata dal precedente art. 30.

## Titolo II

# Spazi aperti pubblici e di fruizione pubblica

### Art. 40 Strade

#### *A - Generalità*

La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'accostamento di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione delle strade e consentono di attribuire loro ruoli specifici.

#### *B - Requisiti*

Le strade devono garantire, coerentemente con la propria funzione e il proprio rango nel complesso della rete:

- la compatibilità fra le esigenze di fluidità di traffico inteso e mediamente veloce e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati (soprattutto per le strade di attraversamento urbano e le strade di connessione tra parti urbane);
- la fruibilità della strada (soprattutto per le strade residenziali o lungo le quali si concentrano i servizi);
- l'efficienza del servizio di trasporto pubblico (soprattutto lungo le strade di attraversamento urbano);
- la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, la compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (soprattutto per le strade di attraversamento urbano, oltre che per le autostrade e tangenziali).

Il progetto delle strade e delle aree verdi annesse deve rispettare quanto indicato dal Regolamento Regionale n. 7 del 24 aprile 2006 e s.m.i.

I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti devono definire le caratteristiche (forma e dimensione) delle sue singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. A seguire, per ogni componente della strada, si specificano gli elementi ritenuti rilevanti per la loro caratterizzazione.

#### *C - Carreggiata*

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre:

- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
- progettare i raccordi e gli incroci viari, prestando attenzione al paesaggio circostante.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade di quartiere e locali occorre:

- impiegare le soluzioni di moderazione del traffico più opportune e meglio integrabili nel contesto;

- prevedere una crescente integrazione delle componenti stradali (carreggiate, spazi per la sosta, percorsi, elementi verdi e pavimentazioni) mano a mano che la strada assume una valenza residenziale e di vicinato.

#### *D - Pavimentazione*

I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. In linea generale occorre limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterrì, sottofondi.

I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata devono essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scappellatura, gradinatura, fiammatura.

#### *E - Fasce attrezzate e/o sistemate a verde*

Occorre prevedere, laddove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la definizione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.).

Occorre prevedere, soprattutto per le strade extraurbane e di attraversamento urbano, fasce filtro o tampone a lato della carreggiata opportunamente sistemate a verde, al fine di mitigare l'impatto ambientale (inquinamento acustico e atmosferico, impatto visivo).

#### *F - Sottosuolo*

Occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione, secondo quanto disposto dal Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (P.U.G.S.S.).

#### *G - Rinvio*

La costruzione dei nuovi tronchi stradali e l'adeguamento di quelli esistenti deve avvenire nel rispetto della seguente normativa:

- "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" approvato con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001 n. 6792;
- Regolamento Regionale n. 7 del 24 aprile 2006 "Norme tecniche per la costruzione delle strade";
- D.G.R. 27 settembre 2006 n. 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, R.R. 24 aprile 2006 n. 7";
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i..

Ulteriori norme in materia sono di competenza del "Piano Urbano del Traffico", se approvato, al quale si rinvia.

## **Art. 41 Marciapiedi**

#### *A - Generalità*

Sono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

### *B - Requisiti*

Occorre garantire:

- la sicurezza dei pedoni, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
- la continuità della rete, inibendo anche la sosta abusiva dei veicoli;
- la riconoscibilità dei tracciati.

### *C - Dimensioni*

Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 8 - 15 cm rispetto al piano stradale. Se a raso, i percorsi pedonali devono essere protetti, delimitati rispetto alla sede stradale mediante appositi elementi di segnaletica o di arredo urbano (colonnine, catene, paracarri e similari), e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.

I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il cordolo di bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello deve essere compreso tra 0 e 2,5 cm.

Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione.

### *D - Pavimentazione*

I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti possono essere realizzati con massetto continuo in cls e finitura opportunamente trattata, con asfalto colato o con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle eventuali reti tecnologiche sottostanti.

E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterri, sottofondi.

### *E - Cordolature*

Per i marciapiedi rialzati il cordolo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale.

## **Art. 42          Piste ciclabili**

### *A - Generalità*

Sono spazi dedicati al transito delle biciclette in sede separata.

### *B - Requisiti*

Occorre garantire:

- la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
- la continuità della rete;
- la riconoscibilità dei tracciati.

### *C - Dimensioni*

In generale si prescrive che le piste ciclabili debbano avere una larghezza minima di m 2,50 se a doppio senso di marcia, o di m 1,50 se a senso unico. La sezione minima, maggiorata di 20 cm per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m 2,30.

In caso di dimostrata impossibilità tecnica, le sopracitate misure minime possono essere derogate per tratti limitati del tracciato.

### *D - Pavimentazione*

La pavimentazione della pista – omogenea, compatta ed antisdrucchiolevole – può essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Tale eventuale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. Nel caso in cui venisse utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.

In via eccezionale, dove non risultasse possibile alcuna soluzione congruente con i disposti dei precedenti capoversi, è consentita la delimitazione con segnaletica orizzontale, purché fluorescente e purché integrata da opportuni catarifrangenti fissati alla pavimentazione.

### *E - Segnaletica*

Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed essere adeguatamente illuminate. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.

### *F - Materiali inerti*

E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, reinterri, sottofondi e manto d'usura.

### *G - Rinvio*

L'esecuzione delle piste ciclabili deve rispettare le norme dettate dal D.M. 30 novembre 1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. n. 47207 del 22 dicembre 1999, e s.m.i..

## **Art. 43      Piazze e aree pedonalizzate**

### *A - Generalità*

Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

### *B - Requisiti*

Nell'organizzazione spaziale occorre:

- disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
- favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata;
- interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
- garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.

### *C - Pavimentazione*

La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche. Il presente Regolamento Edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale.

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

### *D - Sperimentazione progettuale*

Il Regolamento Edilizio favorisce la sperimentazione progettuale nella sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, sia in termini di scelta dei materiali che di caratterizzazione delle modalità di posa.

Gli organi comunali, tenuto conto dei requisiti da perseguire sopra indicati, valutano di caso in caso le soluzioni proposte.

## **Art. 44      Aree verdi**

### *A - Generalità*

Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili.

Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

### *B - Requisiti*

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre:

- garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;
- garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi;
- garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo;
- facilitare la manutenzione e una gestione economica delle risorse.

### *C - Requisiti del progetto*

Il progetto deve specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", tenendo presente quanto specificato nei commi a seguire, il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato.

Il progetto deve essere descritto mediante:

- relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute;
- planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie;
- planimetria dello stato di progetto del lotto e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovi impianti e degli eventuali abbattimenti;



- planimetria di comparazione che evidenzi le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto.

#### *D - Elementi vegetazionali*

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

- incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;
- studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
- prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate;
- garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura.

#### *E - Percorsi*

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

- prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc);
- posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere i parcheggi pubblici e/o le fermate del trasporto pubblico;
- progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta;
- prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.

#### *F - Attrezzature*

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

- articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali;
- minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area;
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.

#### *G - Edifici accessori*

All'interno delle aree verdi aventi superficie complessiva superiore a 2.000 mq, è possibile realizzare piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione ed al mantenimento dello spazio aperto.

La disposizione di cui al precedente capoverso non si applica in tutte le aree comprese all'interno del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti deve prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.

È consentita la realizzazione di chioschi, nel rispetto di quanto disposto all'art. 45.

All'interno delle aree verdi aventi superficie complessiva inferiore a 2.000 mq è possibile realizzare piccoli manufatti per attività di servizio, strettamente funzionali al mantenimento dello spazio aperto, aventi le caratteristiche stabilite dallo strumento urbanistico.



*A - Generalità*

Chioschi ed edicole sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività. Sono solitamente posti su suolo pubblico.

*B - Requisiti*

Il progetto deve:

- dimostrare la semplice removibilità del manufatto;
- garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili.

*C - Dimensioni e distanze*

La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i mq 20 di superficie coperta, fatto salvo quanto stabilito dagli atti normativi in materia di commercio. L'altezza massima, misurata tra il marciapiede e la gronda, è di m. 3,50.

I chioschi debbono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopedonale fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada.

*D - Area di pertinenza*

Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto deve avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto ed è definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni debbono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili.

Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

*E - Procedure: titolo abilitativo*

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire.

Le domande di installazione debbono essere corredate da tavole di progetto in scala 1:100 o 1:50 contenente piante, prospetti, planimetria quotata con indicazione del luogo di insediamento, indicazioni dell'area di ingombro ed eventuale sistemazione esterna, relazione descrittiva delle tecniche di esecuzione, dei materiali, colore e tipo di illuminazione nonché documentazione relativa al sistema degli scarichi e attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.

*F - Procedure: concessione di occupazione di suolo pubblico*

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme vigenti in materia, è subordinata alla richiesta e all'ottenimento della concessione di occupazione del suolo pubblico, secondo quanto disposto dello specifico regolamento comunale.

*G - Rinvio*

Le norme in materia di igiene e sanità ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio sono di competenza del "Regolamento di Igiene", al quale si rinvia.

## Art. 46 Intercapedini e griglie di aerazione

### *A - Generalità*

Sono soluzioni costruttive tese a garantire la salubrità degli edifici, ovvero difendere i muri dei sotterranei dal terreno circostante e fornire di aria e luce i locali interrati o seminterrati.

### *B - Requisiti*

Occorre garantire:

- l'integrazione delle griglie con l'eventuale disegno della pavimentazione;
- l'assenza di interazione tra le intercapedini sotterranee e le reti tecnologiche esistenti;
- l'adeguato dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali competenti al tipo di strada;
- la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale;
- la maggior efficienza energetica rispetto ad altre soluzioni tecnologiche.

### *C - Concessione d'uso del sottosuolo pubblico*

La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi secondo le disposizioni dello specifico regolamento comunale in materia.

Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.

In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.

A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.

## Titolo III

# Spazio edificato

### Capo I - Spazi aperti privati

#### Art. 47 Strade private

##### *A - Generalità*

Sono strade vicinali private quelle non soggette a pubblico uso, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, pedoni e animali.

##### *B - Disposizioni*

Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:

- calibro min. m 3,50 se al servizio di un solo fondo intercluso;
- calibro min. m 5,00 se al servizio di più fondi interclusi;
- geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, ecc.);
- innesto sulle pubbliche vie secondo quanto disposto al successivo art. 52.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, comunque denominata, e di ristrutturazione edilizia, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private esistenti possono essere chiuse con sbarra o catena nella parte comunicante con lo spazio pubblico, salvo diversa determinazione da parte del Comune. Possono essere chiuse con cancello esclusivamente le strade private di nuova realizzazione.

Le strade private prive di chiusura si considerano soggette a servitù perpetua di pubblico transito; in tal caso il comune si riserva la facoltà di realizzare altri tronchi stradali tali da connettere altre proprietà fondiarie con tale strada privata che deve – in questo caso – prevedere un idoneo sistema di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche.

##### *C - Procedure*

La realizzazione di strade private è consentita esclusivamente all'interno dell'area urbana così come definita dal PGT vigente, con esclusione dei sistemi edificati storici, comunque denominati dal PGT.

I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:

- alla formazione del corpo stradale con opportuna massicciata;
- alla pavimentazione in materiali calcarei stabilizzati, oppure di tipo permanente (asfalto o lastricato);
- alla realizzazione di impianti a rete e illuminazione strettamente necessari alla funzione;
- alla realizzazione e manutenzione, nel rispetto della normativa vigente, delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'apposizione di segnaletica omologata nel tratto di immissione sulla pubblica via, previo assenso da parte dei competenti uffici del Comune;
- alla manutenzione e pulizia.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di strade private può essere subordinato alla stipula, a spese del richiedente, di apposita convenzione disciplinante le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione, di pulizia e sgombero neve.

Il Comune non è tenuto all'acquisizione, alla realizzazione di sopra/sotto servizi, alla manutenzione di strade private non soggette a pubblico passaggio.

## Art. 48      Aree inedificate

### *A - Generalità*

I lotti inedificati, incolti o boscati compresi nell'abitato o immediatamente contigui con esso devono essere decorosamente mantenuti e convenientemente sistemati in modo tale da escludere pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e la salute pubblica, e al fine di conservare tali aree in stato di decoro.

### *B - Specifiche*

Sulle aree edificabili urbane è vietato l'ammasso di materiali di qualsiasi natura, a meno di documentate esigenze legate alla conduzione dei fondi o all'occupazione temporanea resa necessaria da attività edilizie.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e discariche, e devono pertanto provvedere alla pulizia, alla rimozione di materiali che vi vengano depositati e allo smaltimento delle acque; deve inoltre essere impedita la libera crescita di vegetazione infestante o in grado di produrre allergie.

E' facoltà del Comune l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dall'inadempienza dei proprietari di fronte agli obblighi di cui al capoverso precedente, esclusivamente nel caso in cui le medesime aree fossero concesse in uso al Comune per ragioni di pubblica utilità, per periodi di tempo e secondo modalità definiti in specifici atti da stipularsi a spese dei proprietari.

## Capo II - Interfacce tra edifici e spazi pubblici

### Art. 49 Tinteggiature delle facciate

#### *A - Generalità*

Di norma, tutti i prospetti intonacati devono essere tinteggiati.

È generalmente vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio quando questa abbia carattere architettonico unitario; la tinteggiatura deve avvenire in modo completo e omogeneo.

Al fine di garantire il decoro urbano, la tinteggiatura di tutti gli edifici fronteggianti strade pubbliche, piazze e parcheggi pubblici deve ottemperare alle seguenti finalità generali:

- salvaguardia delle qualità materiche e cromatiche di materiali e tecniche tradizionali;
- valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici e dell'accostamento tra gli stessi;
- utilizzo di coloriture compatibili con il contesto urbano e ambientale.

#### *B - Specifiche*

Il colore utilizzato per la tinteggiatura deve essere selezionato mediante determinazione di specifico codice desunto dal sistema NCS (Natural Color System) per le tinte aventi codice S 0580-Y e codice S 1080-R, variando la saturazione (codice "HUE" *Hue Saturation Brightness*).

È ammesso l'impiego della tinta grigia, da selezionarsi tra le tinte aventi codice S 0500-N e S 3000-N.

Tali codici devono essere comunicati all'Ufficio Tecnico Comunale, al quale spetta la prerogativa di valutare il coordinamento di tale tinta con le caratteristiche degli edifici circostanti esistenti, richiedendo, se del caso, la proposta di alternative.

La tinta proposta dal Soggetto titolare dell'attività edilizia, è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale in termini di coerenza rispetto al criterio di correlazione con gli edifici circostanti, allo scopo di evitare sia l'omogeneizzazione cromatica che l'eccessiva differenziazione.

In linea generale non sono ammesse interruzioni della continuità cromatica esistente attraverso episodi cromatici appariscenti e non coerenti.

### Art. 50 Spazi porticati

#### *A - Generalità*

Lo spazio porticato è uno spazio aperto e coperto ad uso pubblico, che ha relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

#### *B - Requisiti*

In linea generale occorre garantire:

- la continuità dei percorsi coperti lungo più edifici;
- la compatibilità di materiali e finiture con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani;
- l'effettiva fruibilità degli spazi, oltre alle condizioni di sicurezza e accessibilità;
- il rispetto dei valori formali degli edifici esistenti.

### *C - Dimensioni e caratteristiche*

La realizzazione di spazi porticati è ammessa fermo restando la congruenza con i disposti del Piano di Governo del Territorio.

I parametri urbanistici competenti agli spazi porticati di uso pubblico non sono da computarsi ai fini delle verifiche urbanistiche.

Gli spazi porticati di proprietà privata, asserviti perpetuamente al pubblico passaggio, devono essere pavimentati e dotati di adeguato impianto di illuminazione; materiali e manufatti devono essere espressamente accettati dagli organi competenti del Comune.

### *D - Manutenzione*

I costi di manutenzione, gestione, e di qualunque altra natura derivanti dall'uso pubblico degli spazi porticati sono in capo al soggetto possessore a qualunque titolo fatti salvi diversi accordi stipulati in sede di convenzionamento.

## **Art. 51 Sporgenze ed aggetti su spazi pubblici**

### *A - Generalità*

Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esterne e gli elementi aggettanti di facciate che prospettano sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

### *B - Requisiti*

Il progetto deve garantire:

- il corretto posizionamento degli elementi aggettanti nel rispetto dell'architettura delle facciate;
- il decoro del paesaggio urbano, permettendo una agevole manutenzione e pulizia di tali elementi;
- la sicurezza del passaggio dei pedoni;
- la non interferenza degli elementi aggettanti con gli spazi destinati alla mobilità veicolare e alla sosta, e con cartelli di pubblica utilità;
- il non oscuramento della pubblica illuminazione.

Tali condizioni sono necessarie ma non sufficienti per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio così come stabilite dalle disposizioni dei piani urbanistici.

### *C - Terrazze a sbalzo*

La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate allineate lungo strade ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando detti spazi presentino una larghezza di almeno di m 8,00. Le terrazze a sbalzo devono essere impostate a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m 4,50 all'intradosso del terrazzo. Per intradosso del terrazzo è inteso il filo alla quota minore; esso comprende pertanto mensole, travi ed ogni altra sottostruttura.

### *D - Tettoie a sbalzo*

Le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, qualora non contrastino con le norme urbanistiche. Lo sporto delle tettoie a protezione dell'accesso principale non può eccedere l'80% della larghezza del marciapiedi in corrispondenza della tettoia stessa; l'altezza libera non può essere inferiore a m 2,50 misurata dal piede dell'edificio.

#### *E - Logge*

In linea generale non sono ammessi interventi che prevedano la chiusura, parziale o totale, di singole logge all'interno di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari. Sono viceversa ammessi, nel rispetto delle norme urbanistiche, interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

#### *F - Cornicioni e gronde*

I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi, di norma, non possono avere sporgenze superiori a m 1,20 rispetto al piano verticale passante per il piede dell'edificio; qualora i suddetti elementi fossero collocati a quota inferiore a m 4,50 dal piano stradale, la sporgenza massima è limitata all'80% della larghezza del sottostante marciapiedi. Le caratteristiche architettoniche dei cornicioni e delle gronde devono essere coordinate con quelle degli edifici facenti parte della medesima cortina edilizia.

#### *G - Zoccolature*

Le zoccolature, ovvero tutte le parti basamentali degli edifici, in genere non possono occupare il suolo pubblico. Le zoccolature da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici, di norma, devono avere altezza minore o uguale a cm 60 ed essere realizzati in pietra, in intonaco stollato, in cemento decorativo od altro materiale resistente ed impermeabile. Ciò al fine di mantenere il valore architettonico e funzionale della zoccolatura quale elemento del disegno urbano.

#### *H - Elementi decorativi a rilievo*

Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di m 4,50 da terra, non devono presentare sporgenza superiore a cm 10 rispetto al piede del fabbricato. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore possono avere aggetti superiori a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata.

Qualora il calibro stradale esistente sia di ridotte dimensione, le previsioni del presente comma non si applicano, fatto salvo il ricorso – per l'isolamento dall'esterno – a materiali tecnologicamente avanzati che consentono di conseguire i medesimi effetti di isolamento termico con spessori limitatissimi.

#### *I - Infissi e sistemi di oscuramento*

Tutte le porte e le aperture in genere che prospettano sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Qualora ciò non fosse possibile al fine di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. L'arretramento di cui sopra può essere derogato per porte destinate esclusivamente ad uscita di sicurezza.

Le persiane ed altri simili sistemi di oscuramento possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,30 dal marciapiede. In caso di presenza di vie senza marciapiede la quota deve essere uguale o maggiore di m 4,5 misurata dal piano stradale.

E' di norma vietato l'impiego di superfici vetrate riflettenti, salvo in specifici casi da valutarsi in relazione all'architettura e al rapporto con gli edifici circostanti: in questi casi il progetto deve fornire argomentate motivazioni affinché l'organo comunale competente possa esprimere lo specifico parere.

#### *L - Tende da sole*

Si definiscono tende da sole i manufatti mobili o semimobili in tessuto o materiali assimilabili, posti esternamente a protezione di finestre, vetrine o ingressi di abitazioni ed edifici commerciali.

Le tende non devono superare in larghezza la luce del singolo vano sottostante, con il beneficio di cm 20 per ogni lato; la loro sporgenza (sbraccio) deve essere contenuta entro l'80% della larghezza del marciapiede.

L'altezza minima al bordo inferiore (misurata dal piano del marciapiede) non deve essere inferiore a m 2,50.

Le tende devono risultare omogenee per ogni fronte dell'edificio, sia nella forma sia nel materiale sia nel colore.

Per quanto attiene le tende pubblicitarie, si rimanda allo specifico regolamento in materia.

#### *M - Tubazioni e impianti*

E' vietato collocare tubazioni o cavi esterni sulle fronti allineate lungo spazi pubblici al di sotto della quota di m 4,50 dal marciapiedi o dal piano stradale. Le parti di tubazione a quota inferiore, nell'impossibilità di procedere all'incasso nella muratura perimetrale dell'edificio, devono essere realizzate con materiali tali da assicurare resistenza e durabilità.

Eventuali canne fumarie incassate nelle fronti su spazio pubblico devono essere convenientemente coibentate.

## **Art. 52          Recinzioni**

#### *A - Requisiti*

Gli elementi di delimitazione (come le recinzioni e le siepi) prospicienti lo spazio pubblico (lungo le aree pubbliche e aperte al pubblico transito o in vista di queste) devono:

- avere forme, materiali e colori adatti al contesto;
- essere tali da conseguire la migliore unità compositiva con le recinzioni limitrofe;
- essere tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura, rispettare il decoro e garantire un adeguato inserimento nel contesto ambientale;
- essere realizzate con tipologie trasparenti o semi-opache, in modo da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

#### *B - Specifiche*

Nel caso di terreno in pendenza, le recinzioni devono presentare un profilo "a gradoni", che rispetti l'altezza massima prescritta e si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

#### *C - Strutture cieche*

Di norma, in tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di recinzioni di filo spinato e cieche. Può essere ammessa la formazione di recinzioni cieche a mezzo di oscuranti:

- lungo il confine tra proprietà private;
- eccezionalmente, verso lo spazio pubblico, lontano da intersezioni stradali, unicamente nel caso in cui siano in continuità di altre recinzioni esistenti e tale soluzione determini una evidente migioria estetico-ambientale;
- in altri casi specificati dagli strumenti di pianificazione generale o attuativa.

Si considerano cieche le recinzioni aventi superficie trasparente (tale cioè da consentire la visuale da una parte all'altra della recinzione) inferiore al 25% della superficie complessiva della recinzione. Si precisa che gli elementi vegetali in genere, e quindi anche le siepi, non determinano la formazione di recinzioni cieche.

#### *D - Altezze*

Di norma le recinzioni, i muri divisorii e le siepi non devono superare, in ogni caso, l'altezza complessiva di m 2,00.

Nei casi di recinzioni semi-opache, nel rispetto dell'altezza complessiva, le stesse possono avere una zoccolatura in muro di altezza non superiore a cm 60 dalla sede stradale.



In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, le stesse dovranno essere sostenute con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo non oltre 50 cm; la possibilità di realizzare cordoli emergenti dal terreno è esclusa per le recinzioni in rete metallica interne alle fasce di rispetto stradale. Sono consentite deroghe esclusivamente nei casi di recinzioni poste a salvaguardia di edifici o impianti pubblici di particolare sensibilità, e di interventi di completamento di manufatti esistenti già caratterizzati da altezze maggiori di m 2,00.

#### *E - Materiali e colori*

Sono di norma vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, in acciaio inossidabile e in materiale plastico, e in pannelli “stampati” in calcestruzzo prefabbricato.

E' data facoltà all'Ufficio Tecnico Comunale di concedere l'impiego dei suddetti materiali e manufatti in ragione della specificità dei luoghi, ed in particolare nei seguenti casi:

- ripristini e continuazioni di recinzioni esistenti;
- formazione di nuove recinzioni in contiguità con altre già realizzate.

Il colore delle recinzioni e dei muri di recinzione qualora intonacati deve essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine del coordinamento con le caratteristiche degli edifici.

#### *F – Nicchie*

Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti similari, devono essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione deve, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni.

#### *G – Siepi*

Di norma, è ammessa la coltivazione di siepi ed altri elementi vegetali lungo le recinzioni.

La presenza della siepe, qualora quest'ultima assumesse il significato di elemento integrativo della recinzione (siepe o altro elemento vegetale a stretto contatto con la recinzione), deve essere opportunamente segnalata sul progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza di specifico regolamento in materia di verde, se approvato.

Nel caso di proprietà private, siepi e piantagioni devono distare dalle recinzioni prospicienti spazi pubblici secondo quanto previsto dal Codice Civile.

#### *H – Arretramenti*

Le fasce determinate dall'allineamento di progetto, ovvero sia comprese tra il ciglio stradale e la recinzione, a meno di interessi pubblici per il miglioramento della viabilità e della qualità urbana, permangono di proprietà del soggetto privato: questi deve avere per tali spazi la massima cura, almeno paragonabile a quella applicata per le aree interne alla proprietà recintata. Tali fasce, in ragione delle caratteristiche dei luoghi, possono essere sistemate a verde, a marciapiedi, a parcheggio, e devono essere integrate con le caratteristiche generali dello spazio pubblico. Le fasce non possono essere occupate da alcun manufatto, sia a carattere temporaneo che permanente.

#### *I – Distanze dal confine stradale*

Fermo restando quanto stabilito dagli strumenti urbanistici, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o rifacimento delle recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a quelle indicate nel “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada” e s.m.i..

#### *L – Specifiche per recinzioni tra aree private*

In caso di recinzioni tra aree private, devono essere garantiti i medesimi requisiti di altezza e di cui alla lettera D del presente articolo; devono altresì essere garantite le specifiche di cui alla lettera B del presente articolo.

Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di confine, due recinzioni adiacenti.

#### *M – Specifiche per recinzioni in aree agricole*

Di norma, le recinzioni in aree agricole non sono ammesse, fatto salvo quanto previsto dal P.T.C. del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate o da normative nazionali/regionali o in caso di situazioni particolari che saranno valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### *N – Spazi per la collocazione di contenitori per rifiuti solidi urbani*

Per evitare l'intralcio della pubblica via, in caso di interventi quali

- nuova costruzione, comunque denominata (costruzione ex novo, ampliamento, soprizzo ecc.)
- ristrutturazione edilizia comportante demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente o la modifica della sagoma e del sedime dello stesso
- modifiche delle recinzioni esistenti su fronte strada,

è necessario prevedere uno spazio idoneo e di dimensioni adeguate, facilmente accessibile dalla strada, per la collocazione di contenitori per i rifiuti solidi urbani.

## **Art. 53            Accessi**

#### *A - Requisiti*

Gli accessi (passi carrabili, passi pedonali), ovvero i varchi prospicienti lo spazio pubblico, devono essere tali da garantire:

- condizioni di massima visibilità;
- condizioni di igiene e sicurezza ambientale (gli accessi devono essere pavimentati e realizzati in modo tale da risultare complanari con lo spazio pubblico antistante e tali da non convogliare acque sul suolo pubblico).

#### *B - Passi carrai*

I passi carrai devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale della misura specificamente dettata dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo carrabile, dunque su suolo di proprietà privata.

Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Piano Urbano del Traffico", se approvato, al quale si rinvia.

#### *C - Passi pedonali*

I passi pedonali devono essere arretrati di m 0,80 rispetto al ciglio esterno del marciapiedi o dal ciglio stradale nel caso in cui non esistesse marciapiedi.

Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo pedonale, dunque su suolo di proprietà privata come da Codice della Strada.

La manutenzione dell'eventuale marciapiedi antistante l'accesso compete al proprietario dell'immobile relativo all'accesso.

#### *D - Rampe*

Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, deve essere previsto un tratto in piano (o con pendenza massima inferiore al 5%), di lunghezza adeguata, al fine di consentire la visibilità del traffico in transito sulla strada.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:

- pendenza non superiore al 20%;
- in caso di rampe a servizio di più di 9 posti macchina, larghezza non inferiore a 4,5 m;
- percorso pedonale di larghezza non inferiore a 60 cm quando la rampa di accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni.

#### *E - Procedure*

Qualora ne ricorrano le condizioni, l'autorizzazione all'apertura di accessi dallo spazio pubblico è subordinata all'espressione di un parere da parte dell'Ente proprietario, o gestore, della strada.

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente proprietario, o gestore, della strada.

#### *F - Rinvio*

Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Piano Urbano del Traffico", se approvato, al quale si rinvia.

## **Art. 54           Apparati e impianti tecnici, antenne e parabole televisive**

#### *A - Apparati di ricezione delle trasmissioni radio-televisive*

Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici e, nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

Diverse soluzioni possono essere ammesse a condizione che non si determinino alterazioni sensibili della percezione degli edifici dagli spazi pubblici.

#### *B - Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria*

L'installazione è possibile:

- all'interno e al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
- sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
- nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati;
- solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la formazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori.

#### *C - Pannelli fotovoltaici e solari*

L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio. La procedura abilitativa è stabilita dalla D.G.R. n. IX/3298 del 18 aprile 2012 "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia".

Quando necessario ai sensi di legge, alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.

#### *D - Volumi tecnici ed impiantistici*

E' ammessa la realizzazione di impianti e servizi tecnologici fuori o entro terra quali cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nei casi di assoluta necessità tecnicamente dimostrata.

Il progetto è sottoposto a valutazione da parte della Commissione del Paesaggio.

## **Art. 55 Numeri civici**

#### *A - Procedura*

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuovi passi di accesso ai fabbricati esistenti, il Comune, prima del rilascio del certificato agibilità provvede all'assegnazione del numero civico da applicarsi in prossimità degli accessi conformemente a quanto previsto dal relativo regolamento comunale esistente.

L'apposizione del cartello normalizzato recante il numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, il Comune provvede all'irrogazione delle corrispondenti sanzioni da quantificarsi secondo il regolamento di Polizia Locale.

#### *B - Disposizioni*

I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra due e tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

#### *C - Manutenzione*

La cura e la manutenzione dei cartelli recanti i numeri civici è in capo al soggetto titolare dell'accesso.

## **Art. 56 Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità**

#### *A - Targhe, cartelli ed altri apparecchi*

A norma di legge o per ragioni di pubblica utilità il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare alle fronti delle costruzioni di qualsiasi natura i seguenti elementi:

- cartelli in genere relativi alla toponomastica;
- piastrine per indicazioni planimetriche e altimetriche relative alla posizione delle reti tecnologiche interrate;
- apparecchi e cartelli di segnalazione stradale;
- sostegni degli impianti per pubblici servizi.

Tale facoltà può essere esercitata previo avviso agli interessati.

A seguito dell'apposizione degli elementi di cui al capoverso precedente, i proprietari (o gli aventi titolo) delle fronti su cui sono apposti hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli in caso di distruzione loro imputabile.

In caso di documentata necessità il soggetto privato interessato può richiedere lo spostamento, a propria cura e spese.

Nei casi di interventi edilizi sugli edifici esistenti tali da richiedere la temporanea rimozione di targhe e altri elementi applicati di interesse pubblico, il proprietario del fabbricato ha l'obbligo di conservazione degli elementi rimossi e quindi l'obbligo di ripristino a seguito della conclusione dei lavori.

#### *B - Lapidi e fregi commemorativi*

Fuori dai centri abitati l'installazione di lapidi e fregi commemorativi in vista dalla pubblica via o lungo la stessa, è regolamentata dal vigente Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.

All'interno dei centri abitati l'installazione di lapidi e fregi commemorativi in vista dalla pubblica via o lungo la stessa è disciplinata da specifico regolamento, al quale si rimanda.

Il medesimo regolamento disciplina anche l'installazione di tende pubblicitarie, ombrelloni e dehors.

#### *C - Insegne pubblicitarie*

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.

### **Art. 57           Manufatti minori da giardino e piscine**

#### *A - Ricovero attrezzi e similari*

La realizzazione di ricoveri per attrezzi e similari è normata dallo strumento urbanistico, al quale si rinvia.

#### *B - Piscine*

Le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, sono intese come manufatti minori purché dotate dei seguenti requisiti:

- non devono superare i 40,00 mq di superficie ed i 150 cm di altezza;
- devono rispettare la distanza minima dai confini di metri 3, salvo diverso accordo con i confinanti.

Il superamento di tali limiti o la realizzazione di piscine interrate (ovverosia il cui fondo sia collocato al di sotto del piano di campagna anche solo lungo un lato) comporta la necessità di conseguire idoneo titolo abilitativo per la realizzazione, con conseguente verifica ed assolvimento delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

## Capo III - Edifici e spazi fruibili

### Art. 58 Rinvio al Regolamento d'Igiene

#### *A - Generalità*

Gli argomenti inerenti “gli spazi fruibili”, ovverosia la normazione dei requisiti prestazionali dei luoghi, chiusi o aperti che si producono per effetto dell’attività edilizia, sono disciplinati dal Regolamento di Igiene, al quale il presente Regolamento Edilizio rinvia.

Le disposizioni del Regolamento d’Igiene sono integrate dai successivi articoli, contenenti definizioni maggiormente puntuali circa specifici argomenti.

#### *B - Derogabilità*

Le deroghe al Regolamento di Igiene possono essere richieste nei limiti e con la procedura prevista dal suddetto regolamento esclusivamente nei seguenti casi:

- vani di abitazione, o comunque con permanenza di persone compresi nel nucleo storico (comunque definito dallo strumento di pianificazione) nel caso in cui le disposizioni degli strumenti urbanistici, per ragioni inerenti la tutela del patrimonio edilizio esistente, precludessero interventi edilizi indispensabili per il conseguimento dei requisiti richiesti dal Regolamento di Igiene.

#### *C – Disposizioni specifiche in materia di igiene e salubrità dei fabbricati*

Per l’applicazione di qualsiasi disposizione normativa in materia di igiene e salubrità dei fabbricati si rinvia al Regolamento d’Igiene vigente.

Assume piena cogenza normativa ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, quanto disposto dalla Circolare n. 8/SAN emessa da Regione Lombardia in data 19/91/1995.

### Art. 59 Locali fuori terra, interrati e seminterrati

#### *A - Generalità*

In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali interrati quelli che presentano l’intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

#### *B - Destinazioni d’uso*

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportano permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti igienici previsti dalla vigente normativa in materia e ammessi dal PGT.

### *C - Rinvio*

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi ed in materia di norme igienico sanitarie.

## **Art. 60 Volumi tecnici**

### *A - Generalità*

I volumi tecnici sono opere edilizie destinate a contenere impianti a servizio di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa e che non possono, causa occorrenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere ubicati all'interno di questa.

Le opere edili parte integrante dei volumi tecnici sono completamente prive di propria autonomia funzionale, anche potenziale, tanto da impedirne qualsivoglia uso non assolutamente correlato alla funzione precipuamente tecnica.

### *B - Disposizioni*

I volumi tecnici, fuori o entro terra (quali ad esempio, indicativamente e non esaustivamente, cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ecc.), possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, qualora i corrispondenti impianti non possano essere collocati all'interno del corpo della costruzione principale.

Devono avere dimensioni strettamente sufficienti per contenere l'ingombro delle apparecchiature tecniche da alloggiare.

Per quanto attinente le distanze, si applica quando disposto dallo strumento urbanistico in materia di manufatti accessori. Limitatamente alle cabine elettriche, è ammessa la realizzazione lungo il ciglio stradale, oppure a distanza dalla strada inferiore a quanto stabilito in via generale dallo strumento urbanistico.

Per le sole attività di tipo produttivo (industriali e artigianali), la nozione di volume tecnico di cui al primo capoverso è estesa anche agli impianti funzionali alle esigenze dell'attività. Nel caso specifico, tali volumi tecnici potranno essere realizzati anche in deroga alle distanze minime stabilite dallo strumento urbanistico, a condizione che la destinazione d'uso esistente nel mappale a confine sia la medesima (produttivo, ovvero sia industriale o artigianale).

In ogni caso dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento in relazione al contesto; nello specifico:

- dovranno essere previste opportune misure di mitigazione e mascheramento nei casi in cui i volumi tecnici risultino visibili dallo spazio pubblico o da edifici o aree aventi destinazione d'uso diversa da quelle produttive (industriali e artigianali);
- sia garantito il rispetto delle condizioni di sicurezza e visibilità della circolazione, in caso di volumi tecnici realizzati con distanza dalle strade pubbliche inferiore a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici;
- nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi dovranno essere celati alla vista con colorazioni in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti o iridescenti.



## Art. 61 Cortili e cavedi

### *A - Generalità*

I cavedi sono spazi chiusi con lati di dimensioni inferiori a m. 5,00, atti a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.

I cortili sono aree libere scoperte, interne a uno o più edifici, atte a illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

### *B - Disposizioni*

Nei cavedi non sono permessi aggetti.

Nel risanamento degli edifici esistenti è permessa la costruzione di cavedi esclusivamente allo scopo di dare aerazione a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; i cavedi devono essere areati dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Le aperture verso i cavedi non possono essere computate al fine della verifica dei rapporti illuminanti secondo i disposti del Regolamento d'Igiene.

I cortili, nel caso siano chiusi su tutti i lati, devono avere dimensioni minime di m 5,0 x m 5,0. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di m 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate.

### *C - Rinvio*

I cavedi e i cortili sono disciplinati nel Regolamento d'Igiene, al quale si rinvia.

## Art. 62 Vani sottotetto

### *A - Generalità*

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio come indicato nel titolo abilitativo conseguito.

### *B - Vani sottotetto accessori*

I locali dei sottotetti esistenti e non, previsti senza permanenza di persone e direttamente o non direttamente collegati con le unità immobiliari sottostanti tramite scale ad esse interne, devono avere un'altezza media ponderale non superiore a m. 2,10 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/20 della superficie pavimentata.

## Art. 63 Abbaini, lucernai e aperture in falda

### *A - Generalità*

Abbaini, lucernai e aperture in falda sono soluzioni costruttive generalmente tese a garantire i requisiti di illuminazione ed areazione ai vani sottotetto.



#### *B - Disposizioni*

Il volume degli abbaini di nuova formazione può essere incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

#### *C - Coperture ventilate*

Al fine di garantire i necessari requisiti di comfort si prescrive l'adozione di sistemi di copertura ventilati mediante griglia continua lungo il colmo; l'applicazione di tali accorgimenti non determina in alcun caso il superamento delle altezze urbanistiche consentite, trattandosi di soluzioni tecniche imposte dal presente Regolamento Edilizio.

## Art. 64      Parcheggi pertinenziali

### *A - Superfici computabili*

Nel computo della superficie destinata a parcheggi devono essere compresi, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione interne delle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

### *B - Parcheggi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/1989*

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/1989, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti devono pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VVFF.

## Art. 65      Disposizioni in materia di acustica

### *A - Rinvio*

Per l'applicazione di qualsiasi disposizione normativa in materia di acustica si rinvia a quanto disciplinato dalla normativa in materia, a discendere dalla fonte di diritto principale corrispondente alla L. 447/1995 e s.m.i. e relativi decreti attuativi.

## Art. 66      Disposizioni per la prevenzione dell'esposizione al gas radon

### *A - Rinvio*

Per l'applicazione di qualsiasi disposizione normativa in materia di prevenzione dell'esposizione al gas radon si rinvia a quanto disciplinato dal Regolamento di Igiene.

Assume piena cogenza normativa ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, quanto disposto dalla D.G.R. 21 dicembre 2011 n. 12678 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".

*A - Rinvio*

Per l'applicazione di qualsiasi disposizione normativa in materia di sviluppo della mobilità sostenibile si rinvia a quanto disciplinato dalla normativa in materia, a discendere dalla fonte di diritto principale corrispondente al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni di legislative e regolamentari in materia di edilizia.

In particolare, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e nel caso di interventi che determinano la ristrutturazione edilizia di superfici utili superiori a 500 mq, è obbligatoria l'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 di libero accesso.

Le infrastrutture realizzate per effetto del precedente capoverso, finanche private, costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili su tutto il territorio comunale in regime di esenzione dal contributo di costruzione.