



Comune di Portalbera
Provincia di Pavia

Regolamento Edilizio 2011

Ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12

Modificato in seguito al recepimento delle prescrizioni della A.S.L. di Pavia con parere n. 88/2011/PED

Modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 29.11.2011

Il Sindaco
Pierluigi Bruni

Il Segretario Comunale
dott. Giuseppe De Luca

Il Responsabile del Procedimento
dott. arch. Stefania Carpino

Il Progettista Incaricato
dott. arch. Roberta Reguzzi

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 30.09.2011

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 29.11.2011

SOMMARIO

Parte I Norme introduttive	7
Art 1. Oggetto del Regolamento.....	7
Art 2. Caratteristiche del Regolamento.....	7
Art 3. Deroghe	8
Parte II Norme sulle procedure edilizie	8
Art 4. Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività edilizia: legittimazione.....	8
Art 5. Modalità per l’emanazione ed il rilascio del Permesso di Costruire: contenuti dell’istanza.....	9
Art 6. Documenti ed allegati per istanze e denunce	9
6.1. Istanze per i Piani Attuativi	10
6.2. Domande di Permesso di Costruire o alle Denunce di Inizio Attività edilizia.....	10
6.3. Progetto la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in n. 3 copie	12
6.4. Adempimenti preliminari all’emanazione del Permesso di Costruire o all’inoltro della D.I.A.....	12
6.5. Documentazione da presentarsi prima dell’inizio dei lavori	13
6.6. Documentazione aggiuntiva per interventi in zona agricola	13
6.7. Interventi ricadenti in area vincolata dal punto di vista paesaggistico, storico ed architettonico.....	13
6.8. Varianti a Permessi di Costruire o a Denunce di Inizio Attività	14
Art 7. Procedimento	14
Art 8. Fase istruttoria.....	15
Art 9. Provvedimento finale.....	15
9.1. Permesso di Costruire.....	15
9.2. Varianti.....	16
9.3. Interventi urgenti per pericolo imminente per l’incolumità delle persone.....	16
9.4. Piani attuativi.....	17
9.5. Autorizzazione paesaggistica	17
Art 10. Diniego.....	17
Art 11. Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse	18
Art 12. Parere preventivo.....	18
Parte III Agibilità	18
Art 13. Definizioni e procedura	18
Parte IV Vigilanza e sanzioni.....	20

Art 14. Vigilanza e Sanzioni.....	20
-----------------------------------	----

Parte V Commissione per il paesaggio20

Art 15. Attribuzioni e competenze.....	20
--	----

Art 16. Individuazione e adempimenti della struttura tecnica dell'Ente.....	21
---	----

Art 17. Composizione	21
----------------------------	----

Art 18. Nomina e durata	21
-------------------------------	----

Art 19. Modalità di convocazione, sedute e decisioni.....	22
---	----

Art 20. Esame paesaggistico dei progetti.....	22
---	----

Parte VI Disposizioni sull'attività edilizia23

Capo I Definizioni e normativa23

Art 21. Insegne e mezzi pubblicitari.....	23
---	----

Art 22. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, dehors.....	24
--	----

Art 23. Viabilità	25
-------------------------	----

Art 24. Marciapiedi, passaggi pedonali e percorsi ciclabili.....	26
--	----

Art 25. Occupazione degli spazi pubblici.....	26
---	----

Art 26. Disciplina d'uso del sottosuolo per finalità pubbliche	27
--	----

Art 27. Volumi tecnici ed impiantistici	27
---	----

Capo II Accesso, allacci, recinzioni e toponomastica.....28

Art 28. Accessi e passi carrabili.....	28
--	----

Art 29. Recinzioni	29
--------------------------	----

Art 30. Allacciamento alle reti fognarie	30
--	----

Art 31. Toponomastica e segnaletica	30
---	----

Art 32. Numeri civici.....	30
----------------------------	----

Capo III Requisiti generali dei manufatti e degli edifici30

Art 33. Qualità, funzionalità e decoro di manufatti ed edifici	30
--	----

Art 34.	Allineamenti degli edifici	31
Art 35.	Sporgenze e aggetti negli edifici.....	31
Art 36.	Portici e gallerie.....	32
Art 37.	Terreni interessati da interventi di trasformazione	32
Art 38.	Intercapedini vespai e terrazzi	32
Art 39.	Colore, decorazioni e ornamenti nei manufatti e negli edifici in genere	33
Art 40.	Colore, decorazioni e ornamenti nei manufatti e negli edifici del centro storico	34
Art 41.	Disciplina del verde e spazi liberi su aree private.....	34
Art 42.	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	35
Art 43.	Materiali e strutture contenenti amianto	36
Art 44.	Antenne televisive e antenne paraboliche.....	36
Art 45.	Impianti tecnologici.....	37

Capo IV Requisiti delle costruzioni, comfort ambientale e funzionalità.....38

Art 46.	Rimando alla normativa vigente	38
---------	--------------------------------------	----

Capo V Modalità di esecuzione dei progetti e opere di cantiere38

Art 47.	Richiesta e consegna dei punti fissi.....	38
Art 48.	Inizio dei lavori	38
Art 49.	Disciplina del cantiere	39
Art 50.	Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa.....	39
Art 51.	Occupazione suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	40
Art 52.	Sicurezza del cantiere	40
Art 53.	Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	41
Art 54.	Rinvenimenti	44
Art 55.	Ultimazione dei lavori.....	44

Parte VII Risparmio energetico e fonti energetiche rinnovabili45

Capo I Inquadramento.....	45
Art 56. Finalità ed ambito di applicazione.....	45
Art 57. Zona climatica comunale.....	45
Art 58. Classificazione degli edifici.....	45
Art 59. Valori massimi della temperatura ambiente.....	46
Capo II Prestazioni dell'involucro	46
Art 60. Orientamento dell'edificio.....	46
Art 61. Protezione dal sole	47
Art 62. Isolamento termico degli edifici nuovi.....	47
Art 63. Isolamento termico degli edifici ristrutturati	48
Art 64. Prestazione dei serramenti.....	48
Art 65. Materiali ecosostenibili.....	48
Art 66. Isolamento acustico.....	48
Art 67. Tetti con sistemazione a verde pensile	48
Art 68. Art. 67 – Illuminazione naturale.....	49
Art 69. Ventilazione naturale.....	49
Art 70. Ventilazione meccanica controllata.....	49
Art 71. Certificazione energetica degli edifici	49
Capo III Efficienza energetica degli impianti.....	49
Art 72. Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	49
Art 73. Regolazione locale della temperatura dell'aria	50
Art 74. Sistemi a bassa temperatura	50
Art 75. Contabilizzazione energetica.....	50
Art 76. Efficienza degli impianti elettrici.....	51
Art 77. Inquinamento luminoso	51
Art 78. Illuminazione pubblica e privata	51

Art 79. Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz).....	52
Art 80. Sistemi di cogenerazione	52
Capo IV Fonti energetiche rinnovabili	52
Art 81. Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.....	52
Art 82. Impianti solari termici.....	52
Art 83. Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici	53
Art 84. Incentivi per l'edilizia bioclimatica.....	53
Parte VIII Norme finali.....	53
Art 85. Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento	53
Art 86. Modifiche al Regolamento Edilizio.....	54
Art 87. Disposizioni finali in materia di procedure edilizie	54
Allegato A - Sanzioni amministrative	55

Parte I Norme introduttive

Art 1. Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio del Comune di Portalbera disciplina l'attività edilizia di tutto il territorio comunale, intesa come attività di trasformazione nel senso più ampio, di costruzione e di demolizione, di modificazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente.

Esso è redatto in conformità all'[art. 28 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.](#) e disciplina, anche in conformità alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

1. le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
2. le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
3. le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
4. le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
5. la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
6. la manutenzione ed il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
7. l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
8. le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
9. le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
10. le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute in leggi e regolamenti nazionali e regionali, in particolare quanto previsto dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Art 2. Caratteristiche del Regolamento

Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno con le procedure di legge.

Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale e norme di carattere igienico sanitario.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica

sovra-ordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

Art 3. Deroghe

Sono ammissibili deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure nello stesso Regolamento stabilite e specificate.

Parte II Norme sulle procedure edilizie

Art 4. Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività edilizia: legittimazione

Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- c) il titolare di diritto di superficie;
- d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'[articolo 986 Codice Civile](#);
- e) l'enfiteuta;
- f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la normativa vigente;
- h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
- k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
- l) compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativi, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'efficacia della Denuncia di Inizio Attività;
- m) titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
- n) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

Art 5. Modalità per l'emanazione ed il rilascio del Permesso di Costruire: contenuti dell'istanza

La domanda finalizzata all'emanazione ed al rilascio del Permesso di Costruire, deve contenere:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste nonché di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento;
- h) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- i) in caso di denuncia di inizio attività, indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori;
- j) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, nominativi e dati anagrafici completi, compreso il codice fiscale, del Direttore lavori e del costruttore nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo;
- k) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi;
- l) altro ritenuto necessario od utile dal richiedente.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni tassativamente necessarie di cui ai punti a) b) c) d) e) f) g) h) i) sopra richieste potrà comportare, a giudizio del responsabile del procedimento, l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

Art 6. Documenti ed allegati per istanze e denunce

A ciascuna istanza o denuncia finalizzata all'esecuzione di opere edilizie dovranno essere allegati gli elaborati progettuali necessari ad una compiuta rappresentazione delle opere da eseguire e del suo inserimento nel contesto (edificato nei lotti contermini e relative distanze e quote plano-altimetriche), nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento come di seguito specificato.

6.1. Istanze per i Piani Attuativi

Per quanto attiene alla documentazione da allegare alle proposte di Piani Attuativi e loro varianti si rimanda espressamente ai contenuti stabiliti dalla **D.g.r. n. VI/30267 del 25.07.1997**.

6.2. Domande di Permesso di Costruire o alle Denunce di Inizio Attività edilizia

Documentazione relativa al diritto di edificare:

- 1) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere, o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- 2) per gli interventi edilizi in zone agricole, certificato di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale;
- 3) fotocopie tesserini codici fiscali;
- 4) autocertificazione che l'area di intervento non è stata interessata da processi produttivi e pertanto non necessita di procedure di bonifica.

Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie:

- 1) documentazione fotografica dell'area o dei fabbricati oggetto di intervento, nonché delle aree e dei fabbricati limitrofi;
- 2) estratti aggiornati della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, dei manufatti e dei fabbricati con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
- 3) rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento e delle aree al contorno se interessate da edificazione già esistente contenente:
 - a) orientamento;
 - b) individuazione di capisaldi inamovibili (recinzioni, spigoli di fabbricati ecc..) e facilmente individuabili;
 - c) le principali reti tecnologiche presenti;
 - d) le aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
 - e) le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
 - f) l'eventuale presenza di essenze arboree;
 - g) l'eventuale presenza di rogge o corsi d'acqua del sistema irriguo.
 - h) relazione geologica e idrogeologica, eventualmente corredata dai risultati di prove sperimentali, obbligatoria nei casi previsti dallo strumento urbanistico vigente e dalla componente geologica, idrogeologica e sismica allegata allo stesso.
 - i) rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, le caratteristiche architettoniche e lo stato di conservazione degli immobili limitatamente agli interventi di recupero di edifici esistenti.

Progetto in n. 2 copie:

- 1) Planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
 - a) dell'orientamento;
 - b) dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
 - c) delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;

- d) delle distanze dai fabbricati al contorno, dai confini e dalle strade;
 - e) dell'eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
 - f) delle opere di sistemazione esterna, ivi compresi i boschetti e piante d'alto fusto;
 - g) delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
 - h) degli allacciamenti ai pubblici servizi.
- 2) Piante quotate di tutti i livelli dell'edificio e della copertura in scala 1:50 ovvero 1:100 (per gli interventi sull'esistente possibilmente in scala 1:50), per edifici artigianali e industriali 1:200, recante l'indicazione:
- a) delle destinazioni d'uso dei singoli vani;
 - b) dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aeroinnanzitutto illuminazione dei locali);
 - c) della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione;
 - d) di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.
- 3) Sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50 ovvero 1:100, per edifici artigianali e industriali 1:200;
- 4) prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50 ovvero 1:100, per edifici artigianali e industriali 1:200, con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all'installazione delle insegne;
- 5) particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati;
- 6) sezioni dell'area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell'andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile (da presentarsi solo nel caso in cui siano previste opere di sistemazione esterna);
- 7) piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). (Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica);
- 8) prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, modelli tridimensionali o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato o imposto dalla legge;
- 9) quadro di dettaglio dei calcoli plano-volumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vigente, corredati da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati;
- 10) per le Denunce di Inizio Attività, nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione, la reversale del pagamento effettuato nella misura e con le modalità previste dalle delibere comunali;
- 11) dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- 12) relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli

- strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto;
- 13) progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche in forza delle norme statali o regionali vigenti in materia;
 - 14) modello ISTAT/PDC/RE o ISTAT/PDC/NRE debitamente compilato (da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento);
 - 15) bozza di atto nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati;
 - 16) per le opere da eseguire sui fabbricati esistenti, che necessitano del conteggio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, nel caso in cui venga utilizzato il metodo di computazione "Superficie Virtuale" o "Volumetria Virtuale" di cui all'[art. 44.8 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.](#), il computo metrico estimativo va redatto sulla base del prezzario Opere Edili della Provincia di Pavia, ultimo in vigore.
 - 17) per le richieste di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività a titolo oneroso riguardanti interventi residenziali, schema di calcolo del contributo sul costo di costruzione.

6.3. Progetto la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in n. 3 copie

La presentazione della seguente documentazione è dovuta nel caso in cui l'area non sia convenientemente urbanizzata:

- 1) planimetria con l'individuazione delle opere da eseguire;
- 2) dettagli costruttivi;
- 3) relazione tecnica;
- 4) computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia Pavia;
- 5) quadro tecnico-economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche;
- 6) schema di atto d'obbligo unilaterale (o di convenzione) mediante il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere al Comune a titolo gratuito le eventuali aree necessarie;
- 7) polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal quadro tecnico-economico, comprensiva di una maggiorazione del 20%.

6.4. Adempimenti preliminari all'emanazione del Permesso di Costruire o all'inoltro della D.I.A.

- 1) Nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi della normativa vigente;
- 2) copia della lettera di trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del progetto e della relazione descrittiva delle modalità operative, corredata da documentazione atta ad attestarne l'invio (ricevuta della lettera raccomandata). Tale procedura deve essere svolta qualora l'intervento in progetto comporti l'esecuzione di scavi e ricada in area a rischio archeologico;
- 3) nulla osta preventivo sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza;
- 4) autorizzazione paesaggistica ai sensi della normativa vigente (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo);
- 5) autorizzazione prevista dalla normativa vigente, nel caso di interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico;

- 6) parere del competente settore della Regione Lombardia, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di fiumi la cui tutela e demanio non sia stato delegato al Comune;
- 7) parere della A.S.L. relativo alla conformità alle norme igienico-sanitarie del progetto intervento nei casi previsti dalla vigente legislazione
- 8) impegnativa, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, a depositare, prima dell'inizio dei lavori il progetto degli impianti tecnologici laddove previsti, redatto ai sensi delle normative vigenti.

Tutti i sopraindicati pareri potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale, anche tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'**art. 14 della Legge 241/90 e s.m.i.**, allorché gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

6.5. Documentazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori

- 1) Progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi delle normative vigenti;
- 2) relazione e documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della normativa vigente;
- 3) dichiarazione organica dell'Impresa e certificati di regolarità contributiva;
- 4) nomina del Certificatore Energetico, qualora l'intervento rientri in quelli previsti dalla normativa vigente;
- 5) denuncia delle opere in conglomerato cementizio o struttura metallica (qualora previste).

6.6. Documentazione aggiuntiva per interventi in zona agricola

- 1) Planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'azienda agricola;
- 2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- 3) atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola ed atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

6.7. Interventi ricadenti in area vincolata dal punto di vista paesaggistico, storico ed architettonico

Tutta la documentazione specifica richiesta dalle norme regionali vigenti in materia al momento della presentazione della domanda, ed in particolare:

- e) elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto;
- f) planimetria quotata nelle scale 1:500, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- g) fotopiano se esistente;
- h) documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- i) rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);
- j) piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più

sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;

- k) eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- l) indagini geologiche;
- m) ricerche storiche;
- n) indagine sulla vegetazione.

Elaborati di progetto:

- a) planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
- b) piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
- c) particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
- d) indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- e) ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesaggistico;
- f) rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento;
- g) sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato a vincolo;
- h) relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio. Nel caso di variazioni della normativa regionale in materia ci si dovrà ovviamente riferire a tali nuove prescrizioni.

6.8. Varianti a Permessi di Costruire o a Denunce di Inizio Attività

La documentazione da allegare alle "varianti" dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.

Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).

Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

Art 7. Procedimento

In sede di presentazione di una istanza di Permesso di Costruire, autorizzazione paesaggistica, Denuncia di Inizio Attività, le stesse si intendono presentate il giorno in cui vengono formalmente acquisite al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale.

Nel caso in cui la domanda di Permesso di Costruire necessitasse del parere igienico-sanitario, la pratica potrà, a scelta del proponente, essere presentata:

- agli uffici della A.S.L. per l'espressione del parere di competenza,
- agli uffici comunali nel qual caso a cura degli stessi interverrà la trasmissione alla A.S.L. o espletata la procedura della Conferenza dei Servizi.

Qualora la domanda riguardasse interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie non comportasse valutazioni tecnico-discrezionali, il succitato parere potrà essere sostituito da apposita autocertificazione del professionista.

Art 8. Fase istruttoria

L'istruttoria del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività edilizia viene svolta secondo quanto stabilito dalla [Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.](#)

In caso di richiesta di integrazione documentale da parte dei competenti Uffici Comunali, i termini del procedimento si intendono interrotti fino alla presentazione della documentazione richiesta.

Art 9. Provvedimento finale

9.1. Permesso di Costruire

Il provvedimento finale, all'atto della sua emanazione, dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- le principali prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente (zona omogenea, zona di destinazione, articoli normativa di riferimento, indici plano-volumetrici oppure, in caso di attuazione di piano urbanistico preventivo o di intervento diretto convenzionati, estremi del repertorio e della registrazione dell'atto stipulato
- nel caso in cui vi sia una "cessione, servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione tipo di intervento da eseguire;
- elaborati ed eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesaggistico, monumentale);
- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio;
- eventuali autorizzazioni, pareri o nulla-osta rilasciati da Enti terzi;
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del funzionario competente;

- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

Nei casi previsti, dell'intervenuta emanazione dell'atto finale dovrà essere data formale comunicazione al soggetto che ha presentato l'istanza cui andrà notificata ovvero comunicata in altra forma consentita dalla legge,

Dalla data della notifica/legale conoscenza acquisita nelle forme di legge decorrono i termini assegnati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'**art. 15 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.**

Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del Permesso di Costruire senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.

9.2. Varianti

Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

Le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tali Denunce di Inizio Attività presuppongono quindi che le opere siano già state realizzate senza che ciò comporti l'applicazione di alcuna sanzione

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), l'interessato deve sospendere i lavori di realizzazione delle parti interessate e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (Permesso di Costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla Denuncia di Inizio Attività.

I lavori relativi potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

In ogni caso le varianti sostanziali non determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

9.3. Interventi urgenti per pericolo imminente per l'incolumità delle persone.

Per le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, il proprietario ed il professionista dal medesimo incaricato devono dare immediata

segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico comunale.

La segnalazione deve essere corredata da documentazione fotografica degli elementi e dei fattori di rischio comportanti lo stato di pericolo e da relazione descrittiva dello stato di fatto.

Ove lo stato di pericolo interessi anche aree pubbliche o di uso pubblico o comunque che possano essere interessate dalla presenza o transito di persone, il proprietario e/o il professionista incaricato devono procedere alla immediata inibizione della frequentazione dei luoghi alle persone tramite la realizzazione di transenne e segnalazioni idonee fino a che non siano cessate le condizioni di pericolo, il tutto a cura e spese del proprietario, di concerto con la Polizia Locale e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere di messa in sicurezza possono quindi essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del proprietario e del professionista incaricato, i quali devono presentare nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre dieci giorni dall'inizio delle opere, la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

9.4. Piani attuativi

Per quanto attiene la disciplina dei piani attuativi e loro varianti si rimanda espressamente ai contenuti stabiliti dagli [artt. 12 e 14 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.](#)

9.5. Autorizzazione paesaggistica

L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal [D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.](#) e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla [Parte II, Titolo V, della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.](#); l'atto di autorizzazione dovrà essere sottoscritto dal Dirigente competente.

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare al rilascio di provvedimenti edilizi o alla decorrenza dei termini per l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi agli ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

Art 10. Diniego

Ai sensi dell'[art. 10 bis della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i.](#), nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art 11. Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

Qualora il procedimento edilizio (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività) sia stato intrapreso senza che alla pratica siano stati allegati tutti i necessari pareri di enti o amministrazioni (diversi da quella comunale), il responsabile dell'Ufficio Tecnico, può convocare apposita Conferenza dei Servizi, con gli effetti di cui all'[art. 14 e seguenti della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i.](#) e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza è indetta quando l'Amministrazione Comunale debba acquisire atti di assenso comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Art 12. Parere preventivo

Il parere preventivo è un procedimento che consente di chiedere dei chiarimenti tecnico procedurali o indicazioni.

In generale la richiesta di parere preventivo è riferita:

- a chiarimenti interpretativi da parte degli uffici sulla normativa urbanistico-edilizia;
- pronunciamenti da parte della Commissione per il paesaggio qualora l'opera ricada entro l'ambito di espressione del parere da parte di tale organismo, come specificato negli articoli relativi alle competenze di detta Commissione.

Il parere preventivo, in quanto tale, non è vincolante.

Parte III Agibilità

Art 13. Definizioni e procedura

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli [artt. 24, 25 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.](#)

Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, l'istanza di agibilità si intende attestata per silenzio assenso:

- trascorsi 30 giorni nel caso in cui sia stato rilasciato il parere della A.S.L. di cui all'[art. 5 comma 3 lettera a\) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.](#);
- trascorsi 60 giorni in caso di autodichiarazione (in questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità).

Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli [artt. 24 e 25 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.](#), il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà

alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglienza dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.

Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.

Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, e nel caso sia stato eseguito un sopralluogo per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.

Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità (per immobili costruiti o ristrutturati prima dell'agosto del 1942), lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di comfort che gli immobili debbono possedere.

Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.

L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:

- a) avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativi edilizio;
- b) avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
- c) verifica della conformità edilizia-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.

Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti a) e b) sono obbligatorie, quanto disposto al punto c) potrà essere eseguito a campione.

L'eventuale richiesta di sopralluogo per accertare d'ufficio la suddetta conformità potrà essere richiesta ed eseguita previo versamento di un contributo a titolo di rimborso spese, da definire con determinazione dirigenziale.

Oltre alla documentazione prevista dai citati articoli, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità devono essere allegati:

- dichiarazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- planimetria con l'individuazione dei punti di raccordo tra le reti tecnologiche realizzate e quelle pubbliche.

Parte IV Vigilanza e sanzioni

Art 14. Vigilanza e Sanzioni

L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizia-urbanistica.

Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.

L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.

L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfetaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale.

Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, etc.).

Parte V Commissione per il paesaggio

Art 15. Attribuzioni e competenze

La Commissione per il paesaggio, istituita ai sensi di quanto previsto dall'**art. 81, commi 1 e 2 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.** e dell'**art. 148 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.**, è l'organo chiamato ad esprimere parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune in materia paesaggistica, ed è composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistica e ambientale.

La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano nonché decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico assuma rilevanza ai sensi di quanto previsto dalle norme in vigore, sia nell'ambito

delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

La commissione esprime parere nel corso dei procedimenti di autorizzazione previsti dalla normativa vigente.

L'acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio, è vincolante ai fini del successivo rilascio del Permesso di Costruire.

Art 16. Individuazione e adempimenti della struttura tecnica dell'Ente

Il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente del Comune provvede a nominare il Responsabile del Procedimento in fase istruttoria che ha il compito di curare l'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Il Responsabile del Procedimento in fase istruttoria verifica la completezza degli elaborati progettuali allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, acquisisce il parere della Commissione e lo trasmette alla Soprintendenza competente, unitamente alla relazione tecnico-illustrativa prevista dall'[art. 146, comma 7 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.](#)

Art 17. Composizione

La Commissione per il paesaggio è composta –considerata la classe demografica del comune inferiore a 15.000 abitanti- da tre membri, tutti con diritto di voto, con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

Gli esperti vengono individuati, a seguito di presentazione delle candidature sulla base dei curriculum, secondo i criteri fissati dalla Regione Lombardia.

Nel corso della prima seduta i commissari eleggono il presidente ed il vicepresidente.

Il presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione.

Alle sedute della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento in fase istruttoria con il compito di illustrare l'istruttoria della richiesta di autorizzazione.

Art 18. Nomina e durata

La commissione per il paesaggio è nominata con apposita delibera dalla Giunta Comunale su proposta motivata dell'Assessore, dando atto della congruenza dei titoli dei candidati prescelti rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente

I membri della commissione restano in carica per cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del

Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.

Non potranno essere nominati membri della Commissione per il paesaggio i componenti della Commissione Edilizia, di commissioni comunali operanti nel settore territoriale, della Giunta e del Consiglio Comunale.

I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

Art 19. Modalità di convocazione, sedute e decisioni

Le sedute della Commissione sono convocate con frequenza adeguata alle necessità mediante apposito avviso da parte del Responsabile del Procedimento in fase istruttoria, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata, salvo urgenze, nel qual caso il termine può essere ridotto a tre giorni.

Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di tutti i commissari in carica; i componenti la commissione devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità prevarrà il voto del Presidente. Ogni parere dovrà essere adeguatamente motivato.

E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potrà –se il caso necessita– ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

La Commissione può eseguire dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Art 20. Esame paesaggistico dei progetti

Per gli interventi soggetti a parere obbligatorio in base alle normative vigenti, in relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, per i Piani Attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonché per i progetti edilizi, è obbligatoria l'acquisizione del parere della Commissione del Paesaggio.

Per gli interventi non soggetti all'esame della Commissione da realizzare al di fuori delle zone del territorio vincolato in base alle normative vigenti, è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesaggistico, secondo le seguenti fasi:

- a) preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune ovvero, in assenza di tale modulistica, ai sensi della D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045, consistente in una autovalutazione paesaggistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di

- sensibilità del sito e la determinazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto dove, come è noto, il livello di impatto paesaggistico è dato dal prodotto della classe di sensibilità per il grado di incidenza avendo cura di individuare la classe di sensibilità del sito sulla scorta della cartografia allegata al Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
- b) la verifica del livello di impatto paesaggistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al Responsabile del Procedimento;
 - c) nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure, nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti un non corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.

I progetti con impatto paesaggistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettati sotto l'aspetto paesaggistico e pertanto il procedimento amministrativo relativo si intende concluso.

I progetti con impatto paesaggistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza dovranno essere necessariamente corredati da una relazione paesaggistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta; i progetti saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del Permesso di Costruire oppure circa la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle Denuncia di Inizio Attività.

I progetti con impatto paesaggistico sopra la soglia di tolleranza dovranno essere esaminati dalla commissione per il paesaggio e potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa riprogettazione.

La commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesaggistico che potrà essere positivo, neutro o negativo. Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.

Parte VI Disposizioni sull'attività edilizia

Capo I Definizioni e normativa

Art 21. Insegne e mezzi pubblicitari

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari a carattere permanente o comunque per un periodo superiore ad 1 anno deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici ed autorizzata dal Comune con specifico provvedimento di assenso.

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

L'illuminazione delle insegne deve essere realizzata nel rispetto dei criteri della [Legge Regionale 27.04.200, n. 17 e s.m.i.](#)

Nelle zone residenziali del tessuto storico, come definito dal P.G.T.:

- è fatto obbligo di conservare le insegne dei negozi esistenti se pregevoli;
- le nuove insegne dovranno essere contenute entro la mostra delle vetrine o del sopraluce delle stesse o di apposito spazio a ciò destinato nel progetto dell'edificio;
- sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione, se non costituiscono causa di pericolo ed hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).

In tutte le zone valgono le seguenti prescrizioni:

- la cartellonistica pubblicitaria sugli edifici e sui manufatti esistenti (facciate di edifici, spalle, piloni, parapetti di ponti, viadotti, ecc) è consentita solo sulle superfici espressamente a ciò destinate dall'Amministrazione Comunale;
- le insegne dei negozi e le targhe professionali di dimensioni superiori a mq 0,50 sono consentite solo superfici espressamente a ciò destinate nei progetti edilizi.

Non è soggetto ad alcun provvedimento l'installazione di targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi e similari su manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del [D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.](#)

Art 22. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, dehors

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

Chioschi, cabine telefoniche, dehors ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso edilizio e, per quanto riguarda i chioschi, i dehors e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.

In caso di occupazione di suolo pubblico a carattere permanente, o comunque per un periodo superiore ad 1 anno, è preventivamente richiesto l'ottenimento del titolo di concessione comunale per il quale è dovuto il relativo canone stabilito con apposito provvedimento valido per tutto il territorio comunale.

I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriera architettonica dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

L'Amministrazione può definire con apposito provvedimento, i parametri dimensionali, i requisiti formali, le coloriture ed i materiali che devono caratterizzare i chioschi, le cabine telefoniche, i dehors e le edicole.

Art 23. Viabilità

Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.G.T. vigente oltre che dalla cartografia di maggior dettaglio di eventuali Piani Urbanistici Attuativi che ne prevedano la realizzazione.

In presenza di non chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, l'Ufficio Tecnico comunale dovrà procedere, sulla scorta della cartografia di maggior dettaglio dello strumento urbanistico generale, alla determinazione del calibro stradale più idoneo ad assicurare la frequentazione pedonale dei luoghi ed il regolare flusso del tipo di traffico potenziale o previsto, ivi compreso quello ciclabile, procedendo quindi alla definizione del tracciato dell'asse stradale e da questo del ciglio della strada su entrambi i lati:

- nella viabilità esistente, tenuto conto dello stato consolidato dei luoghi e della posizione degli edifici privati che vi prospettano;
- nella viabilità di progetto, tenuto conto delle delimitazioni delle limitrofe previsioni urbanistiche ove in cartografia fossero ancorate a manufatti o comunque preesistenze individuabili presenti nel territorio, dell'orografia del terreno e delle preesistenze naturali e vegetazionali, ovunque possibile da salvaguardare.

Nel caso di strade esistenti il calibro stradale non potrà essere inferiore a quello già consolidato.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in ottemperanza alle disposizioni del presente Regolamento.

Le disposizioni dei punti precedenti si applicano indifferentemente alla viabilità di proprietà pubblica ed alla viabilità di proprietà privata assoggettata a servitù di passaggio pubblico, nonché alle strade private di consolidato uso pubblico.

Per le strade di proprietà privata assoggettate a servitù di pubblico passaggio i proprietari o aventi titolo devono provvedere:

- alla pavimentazione, manutenzione e pulizia, nonché allo sgombero dalla neve e da qualsiasi altro impedimento od ostacolo alla libera circolazione;
- all'apposizione e manutenzione della idonea segnaletica e dell'illuminazione;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali ove esistenti nella zona

Per le strade di proprietà pubblica gli obblighi di cui al punto precedente sono assolti dal Comune.

Per le strade private di consolidato uso pubblico provvederà il Comune:

- a titolo gratuito a decorrere dal momento in cui la proprietà a richiesta formale del Comune si impegna, con atto d'obbligo registrato e trascritto, a cedere a titolo gratuito i sedimi stradali al Comune;
- a titolo oneroso per la proprietà nel caso in cui, a richiesta formale del Comune, rifiuti di cedere a titolo gratuito i sedimi stradali al Comune.

Per le strade di proprietà pubblica o di uso pubblico consolidato prospicienti terreni agricoli, è fatto obbligo ai proprietari di questi ultimi di provvedere, al fine di salvaguardare il manufatto stradale, alla

raccolta e allontanamento delle acque di irrigazione tramite realizzazione e manutenzione di idonei canali colatori compresa pulizia e taglio dell'erba.

Art 24. Marciapiedi, passaggi pedonali e percorsi ciclabili

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, pubbliche, di uso pubblico consolidato o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali, nonché di piste ciclabili, , realizzati in conformità con i disposti della legislazione nazionale e regionale vigente, inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali nei nuclei abitativi del territorio comunale devono sempre essere illuminati e la loro pavimentazione deve essere realizzata con materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, possibilmente drenante, e non deve essere interessata da griglie di larghezza o diametro superiori a m 1,00 e le fessurazioni, in presenza di elementi paralleli, dovranno essere ortogonali al senso di marcia.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50 salvo che siano accostate e complanari con la carreggiata ed il marciapiede, nel qual caso le larghezze minime possono ridursi rispettivamente a m 1,00 e a m 2,00.

Per le piste ciclabili valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- devono, possibilmente, essere realizzate con tracciato alternativo rispetto alla viabilità motorizzata, possibilmente più breve ed in ambiente protetto interno al tessuto abitato o all'ambiente naturale e agricolo o, nel caso contrario, quantomeno sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti;
- se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione e attuazione;
- la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo e fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare [Legge 19.10.1998, n. 366 e s.m.i.](#) (Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica) e [D.M. 30.11.1999, n. 557](#) (Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

Art 25. Occupazione degli spazi pubblici

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

L'occupazione del suolo finalizzata alla messa in opera di manufatti temporanei, è subordinata al mantenimento delle eventuali attività esistenti sull'area, degli eventuali spazi di sosta pubblici nonché della pedonabilità in sicurezza.

La struttura comunale competente al rilascio dei provvedimenti di occupazione del suolo pubblico può prescrivere condizioni per il mantenimento della qualità intrinseca dei luoghi e dei manufatti interessati dall'occupazione.

Art 26. Disciplina d'uso del sottosuolo per finalità pubbliche

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di autoparcheggi interrati, etc..

Gli spazi del sottosuolo, se destinati alla permanenza di persone, dovranno essere:

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

Gli spazi del sottosuolo, se destinati alle reti di servizi pubblici, dovranno :

- a) disporre di idonee camerette di ispezione e chiusini posizionati nel rispetto delle alberature esistenti e di progetto e non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici del soprassuolo;
- b) disporre di punti di accesso alle camerette di ispezione e di chiusini in genere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Art 27. Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio dell'acquedotto, stazioni di decompressione del gas, etc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto pubblico e privato in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

I volumi tecnici impiantistici in aree private non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono di norma trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona dello strumento generale di pianificazione (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel medesimo.

Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e le prescrizioni di natura paesaggistico ambientale.

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

Capo II Accesso, allacci, recinzioni e toponomastica

Art 28. Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale, individuati con appositi segnali di divieto di sosta.

Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 2,50 e non superiore a m 6,00. La larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.

I cancelli dei passi carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

Nelle aree già edificate, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici o in caso di rifacimenti anche parziali della recinzione verso spazi pubblici in cui sia presente o si intenda realizzare un accesso carraio, è prescritta nei casi di comprovata e prevedibile creazione di intralcio al traffico veicolare stradale l'installazione di cancelli dotati di movimento motorizzato e telecomando a distanza quale condizione per conservare gli allineamenti consolidati. In caso contrario si applicano le disposizioni di cui ai punti successivi.

La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici percorsi da traffico veicolare non può essere inferiore a ml 12,00, fatti salvi casi di comprovata impossibilità, mentre la distanza minima dei passi carrabili esistenti non può essere inferiore a ml 0,50.

Nelle aree non edificate interessate da interventi edilizi e/o dalla realizzazione di nuova recinzione, i cancelli dei passi carrabili, se non dotati di movimento motorizzato con telecomando a distanza, devono essere arretrati rispetto al filo della recinzione di almeno m. 5,00 al fine di consentire la fermata degli automezzi di servizio nell'attesa dell'apertura del cancello senza ingombrare lo spazio pubblico.

La distanza tra un passo carrabile e l'altro non può essere inferiore a ml 0,50 in tutte le zone del territorio comunale.

I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione al fine di garantire la sicurezza degli utenti.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili prospettanti sulla stessa via è consentito quando è motivato da comprovate esigenze viabilistiche interne o esterne.

Il passo carrabile è consentito, pur in assenza di una o più delle condizioni di cui ai precedenti commi, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Art 29. Recinzioni

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani. La loro installazione è pertanto disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

L'altezza massima consentita per le recinzioni verso gli spazi privati è di m 3,00 mentre per le recinzioni verso strade e piazze è di m 2,00 misurata dalla quota del marciapiede o del percorso pedonale o in mancanza, dalla quota stradale incrementata di cm 15.

Le recinzioni si considerano:

- di tipo trasparente quando il rapporto tra vuoti e pieni non sia inferiore al 70%, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che può avere altezza massima di m 0,70;
- di tipo cieco quando il rapporto tra vuoti e pieni non sia inferiore al 70% e pertanto in tutte le altre situazioni.

Le recinzioni non devono risultare in qualsiasi modo pericolose, non devono costituire pericolo o limitazione della visibilità per il transito veicolare, devono essere realizzate con materiali solidi e duraturi, essere saldamente ancorate al terreno o alle aree sistemate ed essere resistenti al ribaltamento.

Negli ambiti del centro storico e del tessuto consolidato di recupero, salvo diversa previsione specifica, le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, ovvero con zoccolatura nei medesimi materiali con o senza cancellata. Le copertine dei muri potranno essere in laterizio o in pietra naturale. Non è consentito l'utilizzo dell'acciaio inossidabile, del metallo zincato, dei blocchi di calcestruzzo o altri manufatti di cemento prefabbricati.

Negli ambiti del tessuto residenziale consolidato di completamento, salvo diversa previsione specifica, potranno essere realizzate recinzioni di tipo trasparente se prospettanti su aree pubbliche esistenti o di previsione, e recinzioni di tipo cieco se prospettanti su spazi privati. È espressamente vietato l'uso di pannelli prefabbricati di calcestruzzo.

Negli ambiti del tessuto produttivo consolidato di completamento, salvo diversa previsione specifica, potranno essere realizzate recinzioni di tipo trasparente se prospettanti su aree pubbliche esistenti o di previsione, e recinzioni di tipo cieco se prospettanti su spazi privati. È consentito l'uso di pannelli prefabbricati di calcestruzzo e similari solo se prospettanti su altra area privata compresa nel medesimo ambito urbanistico.

Negli ambiti del tessuto agricolo produttivo e assimilati, salvo diversa previsione specifica, potranno essere realizzate solo recinzioni delle pertinenze degli edifici con le modalità e i materiali previsti dalle norme di zona.

Negli ambiti agricoli naturali, salvo diversa previsione specifica, non potranno essere realizzate recinzioni.

Nei piani attuativi le recinzioni dovranno essere realizzate con criteri di compatibilità ambientale e paesaggistica nonché presentare caratteri di uniformità e buon inserimento contestuale.

Art 30. Allacciamento alle reti fognarie

Per quanto attiene la realizzazione di reti fognarie e conseguenti allacciamenti, si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Comunale di fognatura.

Art 31. Toponomastica e segnaletica

E' riservata al Comune la potestà di applicare e mantenere, su manufatti privati, a confine di strade o altri spazi pubblici o posti su spazi privati assoggettati all'uso pubblico o di uso pubblico consolidato, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative ed altri elementi di analoga valenza ed interesse pubblico.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi pubblici e/o di interesse pubblico devono essere realizzate con sistemi e manufatti conformati ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali modelli valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali, compositive e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

Art 32. Numeri civici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni vengono assegnati dal competente ufficio del Comune, e devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco di ogni accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Capo III Requisiti generali dei manufatti e degli edifici

Art 33. Qualità, funzionalità e decoro di manufatti ed edifici

Per essere adeguati alle specifiche condizioni climatiche ed idrogeologiche dei luoghi e per rispettare i valori ambientali, paesaggistici, urbanistici, storici e culturali del contesto territoriale ed umano in cui si collocano, i manufatti e gli edifici in genere, di qualsiasi tipo, foggia ed uso funzionale, sia di nuova costruzione che esistenti da recuperare, devono essere realizzati con tipologie riconducibili, distintamente per gli ambiti urbani e per quelli prevalentemente agricoli, alle tradizioni locali e con l'impiego, almeno nelle parti in vista, dei materiali tipici della pianura oltre che, negli edifici, con foggia delle coperture obbligatoriamente a falde inclinate con gronde, da mantenere tassativamente in vista nelle zone residenziali e produttive agricole.

Le fondazioni, i muri o strutture di elevazione e perimetrali dei manufatti ed edifici, nuovi od oggetto di recupero, devono essere eseguite o recuperate con tecnologia costruttiva adeguata e con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli effetti connessi alla natura idrogeologica dei sedimenti, allo stato e livello delle falde acquifere sotterranee ed agli agenti atmosferici, tutti fattori fortemente incidenti sulla protezione, conservazione e durata dei manufatti ed ancor più sulla qualità e salubrità degli ambienti di vita.

Gli interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi tipo e destinazione vanno sempre corredati anche dal progetto di sistemazione delle aree libere e non edificate comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione od occultamento visivo.

Art 34. Allineamenti degli edifici

Nelle zone urbane consolidate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilite dallo strumento urbanistico generale o, in mancanza, dal Codice Civile, nonché delle distanze dalla viabilità stabilite dal Codice della Strada, può essere imposta in sede di provvedimento amministrativo una distanza diversa al fine di conseguire allineamenti con edifici preesistenti verso spazi pubblici e/o di uso pubblico formalizzato o consolidato.

Art 35. Sporgenze e aggetti negli edifici

La creazione di sporgenze aggettanti su spazio pubblico o aperto al pubblico (strade, piazzali, parcheggi aperti e simili) è consentita a condizione che non costituisca pericolo o intralcio alla circolazione pedonale e meccanica, con le seguenti precisazioni:

- i balconi, sia aperti che chiusi, le pensiline e le gronde sono consentiti solo su spazi riservati al traffico pedonale, delimitati da marciapiedi o comunque a ciò specificamente destinati. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,70. La sporgenza sul suolo pubblico non può essere maggiore di m 1,20 e deve comunque essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale;
- le tende a sbalzo per i negozi e i pubblici esercizi sono consentite solo negli spazi di cui al punto precedente. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,20 e la sporgenza deve essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale;
- la sporgenza su suolo pubblico dei davanzali, delle modanature, degli oggetti decorativi, delle insegne e degli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m 2,70 dalla quota del marciapiede stradale antistante è consentita nel limite massimo di cm 15;
- sulle facciate su spazi pubblici è vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo, con esclusione dei pluviali e, ove necessario, dei tubi del gas metano;
- le porte e gli infissi in genere verso luoghi ove vi sia passaggio di persone non potranno essere munite di serramenti verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.

Art 36. Portici e gallerie

Le pavimentazioni di portici e gallerie di pubblico passaggio, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

I portici e le gallerie aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali e devono disporre di un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche o incidentali.

Art 37. Terreni interessati da interventi di trasformazione

E' vietato realizzare nuovi manufatti od edifici su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia, previa verifica diretta ed acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Art 38. Intercapedini vespai e terrazzi

E' fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni di nuova realizzazione o interessata da interventi di manutenzione straordinaria e recupero edilizio estesi all'intero corpo di fabbrica, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti. In particolare si deve assicurare il perfetto isolamento dall'umidità e/o dalle infiltrazioni di acqua per le parti edilizie e gli ambienti in tutto o in parte interrati e per quelli siti al piano terreno, oltre a garantire la massima traspirazione delle murature intonacate con l'impiego di impasti a base di calce ed a basso o nessun contenuto di cemento.

Il solaio posto al primo livello agibile degli edifici deve essere distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata di altezza non inferiore a 40 cm. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. Per i locali destinati ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota non inferiore a cm 15, minimo, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.

Nei nuovi edifici, qualora i locali agibili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda anche lateralmente detti locali per tutta la parte interrata.

Art 39. Colore, decorazioni e ornamenti nei manufatti e negli edifici in genere

Sulle facciate dei manufatti e degli edifici, sia esistenti che di nuova realizzazione, le tinteggiature, gli intonaci, le decorazioni e gli eventuali materiali di rivestimento ed ornamento presenti o consentiti, devono assicurare un insieme estetico e cromatico armonico lungo tutta la loro estensione.

In tutto il territorio comunale, nei manufatti ed edifici esistenti di significato storico e/o architettonico e/o testimoniale riconosciuto dallo strumento urbanistico generale comunale e dai suoi piani attuativi o riconosciuti tali per insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, vanno salvaguardate:

- le parti in materiale lapideo (rivestimenti, portali, balconi, davanzali, scale, colonne, murature, pozzi,fontane, vasche, mangiatoie etc.);
- le decorazioni, i fregi, i dipinti ed affreschi, i graffiti, le lapidi, gli stemmi, i bassorilievi, le statue, etc. (in pietra, in gesso, in cemento o in legno);
- le cancellate, le inferiate, le opere e strutture in ferro battuto;
- le parti e strutture lignee (portoni, persiane, antoni esterni ed ante interne, serramenti, gronde, orditura principale e secondaria dei tetti, etc);
- i necessari interventi manutentivi o di recupero e/o restauro del manufatto e dell' edificio non devono consentirne la distruzione, la mascheratura, l' asportazione o la tinteggiatura che non siano espressamente previste nel progetto autorizzato.

È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Non possono essere utilizzate tutte le tinte fluorescenti, il nero e, negli altri colori, le tinte particolarmente forti ove in contrasto con il contesto.

Al fine di valutare l'armonizzazione e la compatibilità dei colori dei manufatti con l'ambito in cui si collocano, in tutte le zone è prescritta la campionatura preventiva che verrà approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di sopralluogo effettuato eventualmente anche con la Commissione per il Paesaggio.

Qualora i rivestimenti, i decori o le tinte delle fronti e/o anche di singoli elementi di facciata degli edifici di nuova costruzione o esistenti presentino incompatibilità e contrasto con il contesto o un aspetto indecoroso, siano mal conservate o costituiscano pregiudizio per la pubblica incolumità, con provvedimento motivato del Comune può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, la manutenzione, la rimozione e quant'altro ritenuto utile e necessario fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art 40. Colore, decorazioni e ornamenti nei manufatti e negli edifici del centro storico

Oltre a quanto previsto nel precedente articolo riferito alla genericità degli edifici di tutto il territorio comunale, per tutti gli interventi compresi nel centro storico e negli ambiti a questo assimilati valgono le prescrizioni specifiche contenute nella Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole in vigore.

Per ciò che attiene invece al “Piano del Colore” si specifica che, nell’eventualità in cui l’Amministrazione Comunale dovesse stabilire la redazione di tale strumento, il medesimo, contestualmente all’approvazione, diverrà parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Art 41. Disciplina del verde e spazi liberi su aree private

Nelle sistemazioni del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte preferibilmente tra quelle tipiche della zona, che verranno messe a dimora nel rispetto delle distanze dalla viabilità e spazi pubblici nonché dai confini di proprietà.

Nelle sistemazioni a verde delle aree all’interno dei nuclei abitati (zone non destinate all’agricoltura dallo strumento urbanistico comunale) e delle aree pertinenziali di complessi rurali è consentita la collocazione delle attrezzature da giardino (tavoli e sedie da esterno, panchine, ombrelloni, ecc), nonché l’installazione, previa comunicazione preventiva al Comune corredata di idonea documentazione grafica e/o fotografica dei manufatti, di fontane e/o vasche di arredo, di pergolati e gazebo privi di copertura rigida e realizzati con materiali consoni alle caratteristiche dell’edificio e/o alle tradizioni locali.

All’interno dei nuclei abitati del territorio comunale (zone non destinate all’agricoltura dallo strumento urbanistico comunale), i recinti e le attrezzature destinate ad ospitare animali da cortile dovranno:

- essere ubicati in spazi non prospettanti sulle vie e aree pubbliche;
- essere realizzati con l’impiego di materiali consoni e decorosi e possibilmente accompagnati da interventi di mitigazione a verde arbustivo;
- essere sistemati e mantenuti in modo ordinato e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e del Codice Civile in materia.

Negli spazi non edificati di aree private, l’installazione di manufatti di arredo, ornamentali e non, e la messa a dimora delle essenze arboree ad alto e medio fusto e/o rampicanti non deve arrecare danno o pregiudizio alle proprietà confinanti.

Per le distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà gli alberi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- alberi di alto fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto più di m 3,00;
- alberi di medio fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m 3,00;

- alberi di basso fusto, arbusti e siepi: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m 2,50

Ai fini delle distanze di cui sopra, il territorio comunale è suddiviso in aree, nelle quali valgono le seguenti distanze minime:

- Distanza minima dai confini di proprietà nelle zone agricole di alberi di:
 - alto fusto (inclusi pioppeti): m 8,00;
 - medio fusto: m 1,50;
 - basso fusto: m 0,50;
 - vivai di alberi da conservarsi fino a tre anni, m 3,00.
- Distanza minima dai confini di proprietà nelle altre aree non agricole di alberi di:
 - Alto fusto: m 3,00;
 - Medio fusto: m 1,50;
 - Basso fusto: m 0,50

Art 42. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari devono impegnarsi a mantenere gli immobili di cui sono titolari (aree, manufatti ed edifici), in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni pubbliche e private.

L'Amministrazione, in caso di accertato ed imminente pericolo per la pubblica incolumità a seguito di ispezione su costruzioni pubbliche o su costruzioni private prospettanti su spazi pubblici o d'uso pubblico, provvede immediatamente alla transennatura della zona per impedirne l'accesso ai cittadini, quindi ordina al proprietario o al gestore degli immobili di procedere, tempestivamente e con mezzi idonei, a rimuovere lo stato di pericolo e alla messa in sicurezza dei luoghi.

Nel caso di interventi urgenti autonomamente effettuati dal proprietario o altro avente causa e rivolti alla eliminazione di parti pericolanti di una costruzione, dovrà essere inoltrata contestuale comunicazione al Comune, con le modalità previste dal presente Regolamento.

Ove la costruzione prospetti su spazi pubblici o di uso pubblico saranno effettuate dal proprietario anche le preventive operazioni di transennatura della zona .

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi interni esistenti.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art 43. Materiali e strutture contenenti amianto

A causa della rilevanza delle problematiche connesse con la diffusa presenza di manufatti in cemento-amianto, vista la normativa nazionale in materia di amianto e in accordo con il **Decreto Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 13237 del 18/11/2008** “approvazione del protocollo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto e contestuale abrogazione dell’algoritmo per la valutazione delle coperture esterne in cemento amianto di cui alla **d.g.r. n.VII/1439 del 4.10.2000**” relativa alla procedura di autovalutazione per la programmazione degli interventi da effettuare da parte dei possessori di coperture in amianto, tutte le pratiche edilizie dovranno obbligatoriamente contenere, oltre a tutti i documenti previsti dal presente regolamento, la seguente documentazione riferita all’intera proprietà interessata, anche parzialmente, dai progetti presentati:

A. In caso di presenza di manufatti contenenti amianto:

- scheda di autovalutazione ai sensi della **DDGS Lombardia n. 13237 del 18/11/2008**;
- modulo NA/1 – notifica di presenza di amianto in strutture o luoghi (se tale documento fosse stato già prodotto è sufficiente allegare copia);

B. In caso di assenza di manufatti contenenti amianto:

- dichiarazione di assenza di manufatti contenenti amianto resa nella forma di atto notorio.

Art 44. Antenne televisive e antenne paraboliche

ANTENNE TELEVISIVE

Nell’intero territorio comunale l’installazione di antenne deve rispettare i criteri indicati al presente articolo, finalizzati a ottenere che gli apparati di ricezione, singoli o collettivi, abbia luogo nel rispetto del decoro, dell’estetica e dell’ambiente.

Le antenne devono essere installate nel rispetto della normativa vigente a tutela della sicurezza degli impianti.

Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

Nelle nuove costruzioni condominiali realizzate previa istanza successiva all’approvazione del presente regolamento dovrà essere predisposto l’impianto centralizzato per l’installazione contestuale o futura dell’ antenna, della quale dovrà prevedersi ed indicarsi la localizzazione in sede di presentazione del progetto edilizio.

Nei condomini ove già esista un impianto centralizzato, è vietata l’installazione di antenne singole.

ANTENNE PARABOLICHE

Nell'intero territorio comunale l'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i criteri indicati al presente articolo, finalizzati a ottenere che gli apparati di ricezione, singoli o collettivi, abbia luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

Le antenne paraboliche devono essere di dimensioni ridotte ed avere un colore in armonia con il manto di copertura o di facciata dell'edificio.

Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore.

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della normativa vigente a tutela della sicurezza degli impianti.

Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada, e per quelle di grandi dimensioni devono essere attuate le necessarie opere di mitigazione ambientale.

Nelle nuove costruzioni condominiali realizzate previa istanza successiva all'approvazione del presente regolamento dovrà essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione contestuale o futura dell'antenna parabolica, della quale dovrà prevedersi ed indicarsi la localizzazione in sede di presentazione del progetto edilizio, unitamente alle opere di mitigazione ambientale.

Nei condomini ove già esista un impianto satellitare centralizzato, è vietata l'installazione di antenne paraboliche singole.

Art 45. Impianti tecnologici

I pannelli solari, le pompe di calore e gli altri impianti tecnologici, negli edifici delle aree del centro storico, nonché negli edifici monumentali, di pregio architettonico, con valore storico ambientale, non devono essere installati sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale e possono sempre essere installati:

- sulle coperture piane non visibili dal piano stradale sottostante;
- sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che non siano alterate le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa. In caso di dimostrata impossibilità tecnica i pannelli solari possono essere installati con struttura ad incasso anche sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale.

Negli altri edifici i pannelli solari e le pompe di calore possono sempre essere installati.

I serbatoi di accumulo annessi agli impianti di captazione devono essere posizionati all'interno degli edifici.

Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale da non creare un impatto apprezzabile e rilevante se percepito dallo spazio pubblico. In caso di balconi con ringhiera composta di

elementi verticali aperti, l'installazione è consentita all'interno del balcone entro l'altezza massima della ringhiera, a condizione che gli impianti abbiano dimensioni ridotte, colore e forme idonee a mimetizzarsi con i materiali di finitura del balcone e siano privi di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.

Capo IV Requisiti delle costruzioni, comfort ambientale e funzionalità

Art 46. Rimando alla normativa vigente

Per quanto attiene i requisiti delle costruzioni, il comfort ambientale e la funzionalità si rimanda alle disposizioni del vigente Regolamento Locale di Igiene dell'ASL di Pavia.

Capo V Modalità di esecuzione dei progetti e opere di cantiere

Art 47. Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima della costruzione o ampliamento di un edificio, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).

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

In sede di apposizione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento plano-volumetrico dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alla vigente normativa edilizia-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti oppure, in ogni altro caso, in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante e modificativa del titolo edilizio originario.

Art 48. Inizio dei lavori

A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.

A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa ed essere comunque comunicato, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.

Prima dell'inizio dei lavori possono essere effettuate le sole opere di approntamento del cantiere, di disboscamento e/o scoticamento dell'area e pertanto dette opere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori mediante comunicazione.

Art 49. Disciplina del cantiere

Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa specifica prevista in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del Permesso di Costruire o della Denuncia d Inizio Attività, i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali e degli agenti di polizia giudiziaria copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica per la visita di persone al cantiere (almeno 2 dotazioni) ad uso dei funzionari incaricati delle verifiche;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione degli enti istituzionalmente competenti;
- f) è vietato usare acqua dai canali di adduzione e/o di colo del sistema irriguo e impedire o divergere il corso degli stessi senza la preventiva e formale autorizzazione dei gestori degli stessi;
- g) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori da parte del Comune fino a che non si sia ottemperato alle stesse.

Art 50. Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia deve darne immediata comunicazione formale alla competente struttura comunale.

Fino alla comunicazione al Comune del nuovo Direttore dei lavori o della nuova impresa assuntrice, i lavori si intendono sospesi e non potrà avere luogo nessuna attività di cantiere.

Art 51. Occupazione suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Il titolare di denuncia di inizio attività o permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve ottenere specifica concessione dal Comune per isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area pubblica eventualmente impegnata dai lavori, comunque adottando tutte le prescrizioni che fossero poste a condizione della concessione medesima, nonché gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere anche esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei che risultassero direttamente o indirettamente interessati.

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

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare al Comune, almeno 15 giorni prima della scadenza e dandone contestuale e formale notizia ai gestori delle reti, domanda di rinnovo della specifica concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

Art 52. Sicurezza del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla coperture medesime.

Come previsto dalla vigente normativa in materia, il Coordinatore per la progettazione dovrà riportare nel "fascicolo dell'opera" da consegnare al committente, la natura degli equipaggiamenti di sicurezza che saranno incorporati nell'edificio ed indicare le misure atte a neutralizzare i rischi nel corso di eventuali lavori successivi.

Art 53. Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Le disposizioni seguenti si applicano alle nuove costruzioni, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) che comportino opere da eseguirsi sulla copertura e/o sulle facciate e/o sulla struttura portante.

ACCESSO ALLA COPERTURA

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza di $\geq 1,20$ m; in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 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.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI

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

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

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

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

ACCESSO SULLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI

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

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

Tale descrizione deve essere illustrata con una specifica relazione ed elaborati grafici da presentare al Comune prima o contestualmente all'inizio dei lavori ed essere parte integrante del Piano di Sicurezza del cantiere.

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

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 sarà necessario che:

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

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

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

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

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività.

LAVORI ULTIMATI

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

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

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

EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

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

INFORMAZIONI

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

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

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

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

FASCICOLO DELL'OPERA

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

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

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

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

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

Art 54. Rinvenimenti

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione agli stessi e alla struttura tecnica comunale.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti, che sarà transennata e idoneamente protetta anche dalle possibili intrusioni, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art 55. Ultimazione dei lavori

Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.

Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisorii interni, serramenti.

I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a nuovo titolo abilitativo.

Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitante l'attività di completamento delle opere: il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di costruzione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del nuovo Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Parte VII Risparmio energetico e fonti energetiche rinnovabili

Capo I Inquadramento

Art 56. Finalità ed ambito di applicazione

Il presente titolo, in accordo con la normativa nazionale e regionale vigente, fissa norme e criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, permettere un uso sempre più efficace dell'energia negli edifici, e permettere una integrazione sempre maggiore tra le risorse energetiche, il territorio e la sostenibilità ambientale.

Tali criteri informano la progettazione dell'edilizia sovvenzionata-convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione, sia nella ristrutturazione degli edifici esistenti, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché la progettazione, installazione e manutenzione degli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi esterni ed interni adibiti al mantenimento degli standard di benessere psicofisico, climatizzazione invernale ed estiva, illuminazione all'interno degli edifici stessi.

Art 57. Zona climatica comunale

Il Comune di Portalbera, presentando un numero di gradi giorno pari a 2.628, appartiene alla Zona climatica E, come definita dalla normativa vigente.

Art 58. Classificazione degli edifici

Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

- E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- E.1 (1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme;
- E.1 (2) Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili;
- E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
- E.4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto;
- E.4 (3) Quali bar, ristoranti. sale da ballo;

- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.6 (1) Piscine, saune e assimilabili;
- E.6 (2) Palestre e assimilabili;
- E.6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili;
- E.8 (1) Piccole imprese e artigiani;
- E.8 (2) Capannoni industriali e assimilabili;
- E.8 (3) Stazioni di servizio.

Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

Art 59. Valori massimi della temperatura ambiente

Durante il periodo invernale, determinato convenzionalmente dall'[art. 9 del D.P.R. 26.08.1993, n. 412 e s.m.i.](#) per il Comune di Portalbera (zona E) in 14 ore giornaliere dal 15 ottobre al 15 aprile la media aritmetica delle temperature dell'aria dei singoli ambienti degli edifici, definite e misurate come indicato al [comma 1, lettera w, dell'articolo 1 del D.P.R. 26.08.1993, n. 412 e s.m.i.](#), non deve superare i seguenti valori:

- 18 °C + 2 °C di tolleranza per gli edifici rientrati nella categoria E.8;
- 20°C + 2 °C di tolleranza per gli edifici rientranti nelle categorie diverse da E.8.

Il raggiungimento e il mantenimento delle temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati al primo comma per tutte le tipologie edilizie, deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia e che valorizzino le fonti energetiche rinnovabili.

Durante il periodo estivo, il valore massimo della temperatura interna dell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianti di climatizzazione non dovrà superare i valori stabiliti dalla Normativa Nazionale e dalle prescrizioni locali derivanti dal Piano energetico comunale e suoi successivi aggiornamenti.

Il raggiungimento e il mantenimento della temperatura dell'aria negli ambienti, entro i limiti fissati dal comma precedente per tutte le tipologie edilizie, deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia e che valorizzino le fonti energetiche rinnovabili ed assimilate.

Capo II Prestazioni dell'involucro

Art 60. Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una

tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa.

Questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione.

E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

Art 61. Protezione dal sole

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne per gli edifici di nuova costruzione, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. È opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e a Ovest).

Art 62. Isolamento termico degli edifici nuovi

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti ai fini del progetto dell'isolamento termico è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U previsti dalla vigente normativa.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Art 63. Isolamento termico degli edifici ristrutturati

In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi.

Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, etc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Art 64. Prestazione dei serramenti

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K.

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.

Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

Art 65. Materiali ecosostenibili

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art 66. Isolamento acustico

Per gli edifici nuovi è richiesto il raggiungimento dei requisiti acustici definiti nella normativa vigente. In particolare:

- per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, un aumento del 5% dell'isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nT}$), e del potere fono-isolante apparente di elementi di separazione fra ambienti (R);
- per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, una riduzione del 5% del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato (L_n) e della rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici (L_{Amax} , L_{Aeq}).

Art 67. Tetti con sistemazione a verde pensile

Per le coperture piane degli edifici, ove consentita, è consigliata la realizzazione di tetti con sistemazioni a verde pensile, con lo scopo di migliorare l'immagine e la qualità ambientale del manufatto edilizio

nonché di ridurre, nel periodo estivo, gli effetti negativi sulla temperatura dei locali sottostanti prodotti dall'irraggiamento solare sulle superfici orizzontali di copertura. Per lo sfruttamento costante e controllato di questa tecnologia, deve essere prevista idonea accessibilità alla copertura per il personale e le attrezzature per la manutenzione dell'impianto vegetazionale.

Art 68. Art. 67 – Illuminazione naturale

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate preferibilmente entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

Art 69. Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta.

Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aero-illuminanti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene.

Art 70. Ventilazione meccanica controllata

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale è prescritta l'installazione un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale.

Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

L'applicazione di questo articolo è facoltativo per gli edifici residenziali, obbligatorio per gli altri edifici (ad esempio scuole, uffici, etc.).

Art 71. Certificazione energetica degli edifici

Per la certificazione degli edifici si fa riferimento a quanto definito vigente normativa regionale in materia.

Capo III Efficienza energetica degli impianti

Art 72. Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;
- utilizzo di pompe di calore.

Art 73. Regolazione locale della temperatura dell'aria

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Art 74. Sistemi a bassa temperatura

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

Art 75. Contabilizzazione energetica

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di

contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Art 76. Efficienza degli impianti elettrici

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.

Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Art 77. Inquinamento luminoso

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

Art 78. Illuminazione pubblica e privata

Su tutto il territorio comunale, è reso obbligatorio per l'illuminazione pubblica (strade, parchi gioco, piazze, etc.), l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

Negli edifici di proprietà pubblica e negli edifici ad uso pubblico, è reso obbligatorio l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

Nella progettazione degli edifici di proprietà privata di nuova costruzione o ristrutturazione, qualunque ne sia la destinazione d'uso, ad esclusione della categoria E1, è obbligatorio l'uso di sistemi illuminanti

ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati. Per la categoria E1 l'adozione di tali sistemi è obbligatoria per le parti comuni, mentre in via prioritaria, è consigliata per le restanti parti.

Art 79. Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Art 80. Sistemi di cogenerazione

Per gli edifici di nuova costruzione si suggerisce l'installazione di sistemi di cogenerazione di energia elettrica e acqua calda per riscaldamento o uso sanitario, favorendo l'impiego anche di sistemi di micro-cogenerazione (fino a 20 kW), basati su motori endotermici, microturbine, fuel-cell e simili.

Capo IV Fonti energetiche rinnovabili

Art 81. Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

Ai sensi dell'[art. 4 comma 1bis del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.](#), ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e della presentazione di Denuncia di Inizio Attività, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Art 82. Impianti solari termici

Per tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6(*).

(* *Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6).*

Superficie lorda dell'abitazione [m ²]	Fabbisogno specifico [MJ/m ² giorno]
S < 50 m ²	0,314
50 ≤ S < 120 m ²	0,262
120 ≤ S < 200 m ²	0,21

$S \geq 200 \text{ m}^2$	0,157
--------------------------	-------

Art 83. Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici

Nel caso di ristrutturazione di interi edifici o di rifacimento dell'intero impianto è obbligatoria la predisposizione delle opere necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

Nei nuovi edifici la predisposizione dell'impianto fotovoltaico è obbligatoria.

Art 84. Incentivi per l'edilizia bioclimatica

L'architettura bioclimatica definisce le caratteristiche geometriche e strutturali dell'edificio, la sua localizzazione e l'orientamento in modo tale da adattarsi alle diverse condizioni climatiche. Poiché le esigenze termiche dell'edificio variano a seconda della stagione e della latitudine per l'accesso agli incentivi dovranno essere proposte soluzioni architettoniche e materiche che dimostrino, nella fase progettuale, i sistemi di adattamento dell'edificio alle diverse condizioni climatiche stagionali.

Il grado di utilizzo degli incentivi verrà stabilito in sede di convenzione dei Piani Attuativi previa analisi ed esame tecnico delle proposte avanzate predisposte da tecnici abilitati.

Le quote massime di incentivazione plano-volumetrica concedibili sono contenute nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi degli Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano del P.G.T. in vigore.

Parte VIII Norme finali

Art 85. Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento

La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla normativa vigente, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del [Titolo IV del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.](#)

Le sanzioni sono irrogate dal Dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia.

Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella di cui all'allegato "A". Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

Art 86. Modifiche al Regolamento Edilizio

Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste della Legge.

Art 87. Disposizioni finali in materia di procedure edilizie

Con specifico riferimento al recente comunicato dell'Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia relativo ai mutamenti in materia di semplificazione che hanno interessato direttamente la disciplina delle procedure edilizie, allo scopo di chiarire alcuni importanti aspetti della materia, si riportano di seguito alcune rilevanti considerazioni contenute nel comunicato medesimo.

A seguito delle intervenute modifiche legislative sono cinque le procedure edilizie operative nella Regione Lombardia a far tempo dal 31 luglio 2010 per i diversi interventi, secondo la seguente articolazione:

- 1) **Permesso di Costruire** per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'**art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005**;
- 2) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al successivo punto 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'**art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005**, assoggettati unicamente al permesso di costruire;
- 3) **SCIA** per tutti gli interventi non previsti dagli artt. **6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Regione Lombardia) del D.P.R. n. 380/2001**, più precisamente: - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'**art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001**, - interventi di restauro e di risanamento conservativo, - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'**art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001**;
- 4) **Comunicazione asseverata** per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'**art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001**;
- 5) **Comunicazione** per le opere di cui all'**art. 6, comma 2, lett. b) - c) - d) - e) del D.P.R. n. 380/2001**.

Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della SCIA, applicabile nell'ambito sopra delineato (punto 3), si precisa che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA. Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici: i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi **artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002**). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA deve essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

Relativamente agli interventi previsti dalla **L.R. n. 13/2009**, in materia di rilancio dell'edilizia, trattandosi di iniziative contemplate da una disciplina avente carattere speciale e derogatorio, la SCIA non trova applicazione, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali della stessa **L.R. 13 (art. 2, comma 4; art. 3, comma 8; art. 4, comma 3)**.

Allegato A - Sanzioni amministrative

Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le sanzioni contenute nella tabella che segue.

Articolo del Regolamento Edilizio	Fattispecie della violazione	Sanzione
art. 42	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 500
art. 47	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 100
	Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 300
art. 48	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 300
	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 500
	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 500
art. 49	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 100
art. 51	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 200
	Mancata segnalazione del cantiere	€ 500
art. 54	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 300
	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	€ 500
	Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	€ 500