



**Comune di Pavia**

Provincia di Pavia

# REGOLAMENTO EDILIZIO

**RE**

Regolamento  
Edilizio

Adozione: Deliberazione CC n. ..../2022

Approvazione: Deliberazione CC n. ..../2022

Pubblicazione: BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. .... del .....

# Sommario

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b> .....	9
<b>TITOLO I</b> .....	9
<b>PREMESSE E DEFINIZIONI GENERALI E COMUNI</b> .....	9
<b>Capo I - Premesse</b> .....	9
1. Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio.....	9
2. Aggiornamenti, modifiche e integrazioni.....	10
<b>Capo II - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	11
1. Disposizioni generali.....	11
2. Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificate.....	11
3. Definizioni degli interventi edilizi.....	16
4. Modulistica edilizia unificata.....	16
<b>Capo III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b> .....	18
1. Attuazione degli interventi edilizi .....	18
2. Attività Edilizia Libera.....	18
3. Comunicazione inizio attività edilizia libera (CILA).....	18
4. Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA).....	18
5. Permesso di costruire.....	19
6. Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire .....	19
7. Definizione e disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti.....	19
8. Permessi di costruire in deroga .....	19
9. Esecuzione di Opere pubbliche .....	19
10. Cessione di aree, realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi.....	19
11. Permesso di costruire/SCIA Alternativa convenzionato o con Atto unilaterale d'obbligo .....	20
12. Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele .....	22
<b>Capo IV - Requisiti generali delle Opere edilizie</b> .....	23
1. Requisiti generali delle opere edilizie.....	23
<b>PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b> .....	24
<b>TITOLO I</b> .....	24
<b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b> .....	24
<b>Capo I - SUE, SUAP</b> .....	24

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	24
2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	24
3. Coordinamento SUE/SUAP.....	24
4. Procedimenti edilizi: disposizioni .....	25
5. Priorità delle Istanze Edilizie.....	25
6. Controlli a campione .....	25
<b>Capo II – Organi consultivi: La Commissione per il Paesaggio.....</b>	<b>27</b>
1. Campo di applicazione .....	27
2. Composizione.....	27
3. Nomina e durata.....	28
4. Incompatibilità e Conflitto d'interessi.....	28
5. Assenze ingiustificate.....	28
6. Attribuzioni.....	28
7. Convocazione .....	29
8. Ordine del giorno.....	29
9. Validità delle sedute e delle decisioni .....	29
10. Pubblicità e verbalizzazione delle sedute.....	30
11. Risorse per il funzionamento.....	30
12. Esame preliminare facoltativo della Commissione per il Paesaggio.....	30
12. Autorizzazione per interventi su beni paesaggistici .....	30
<b>Capo III - Altre procedure e adempimenti edilizi.....</b>	<b>31</b>
1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	31
2. Certificato di destinazione urbanistica .....	31
3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	31
4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	32
5. Inagibilità.....	32
6. Fascicolo del Fabbricato .....	32
7. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	33
8. Pareri preventivi .....	34
9. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	34
10. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	35
11. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	35
12. Concorsi di urbanistica e di architettura .....	35
<b>TITOLO II.....</b>	<b>36</b>
<b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>36</b>

<b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b> .....	<b>36</b>
1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.....	36
2. Ultimazione dei lavori.....	37
3. Proroga dei titoli abilitativi.....	37
4. Occupazione di suolo pubblico .....	37
5. Verifiche sui ripristini .....	38
6. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.....	38
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b> .....	<b>39</b>
1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	39
2. Punti fissi di linea e di livello .....	39
3. Conduzione del cantiere.....	39
4. Recinzioni provvisorie.....	40
5. Cartelli di cantiere.....	41
6. Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	42
7. Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	43
8. Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	44
9. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	44
10. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	45
<b>TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b> .....	<b>46</b>
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b> .....	<b>46</b>
<b>A) Disposizioni generali</b> .....	<b>46</b>
1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici .....	46
2. Requisiti prestazionali degli edifici.....	46
3. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	46
4. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	47
5. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto .....	48
6. Conformazione e dotazione degli edifici e delle unità immobiliari.....	49
6.1 Disposizioni generali .....	49
6.1.1 Distanze e altezze .....	49
6.1.2 Edificazione sul confine .....	51
6.1.3 Locali seminterrati e sotterranei .....	51

6.1.4 Locali sottotetto non agibili .....	52
6.1.5 Recupero dei locali sottotetto .....	52
6.1.6 Recupero dei locali seminterrati .....	54
6.1.7 Soppalchi.....	55
6.1.8 Volumi tecnici .....	56
6.1.9 Aggetti su strada, parapetti e davanzali .....	56
6.1.10 Servizi e impianti indispensabili negli edifici .....	56
6.1.11 Scale.....	56
6.1.12 Ascensori .....	57
6.1.13 Servoscala e Piattaforme elevatrici.....	57
6.1.14 Rampe e Scivoli.....	58
7. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	58
<b>B) Requisiti energetici .....</b>	<b>59</b>
1. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.....	59
<b>C) Requisiti igienico – sanitari .....</b>	<b>59</b>
1. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili.....	59
1.1 Altezze minime dei locali.....	59
1.2 Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari.....	60
1.3 Superficie minima utile degli ambienti.....	60
1.4 Cucine, Spazi di cottura, Locali bagno e servizi igienici.....	61
2. Qualità dell'aria .....	62
2.1 Riscontro d'aria .....	62
2.2 Areazione attivata: condizionamento – ventilazione meccanica.....	62
2.3 Areazione di tipo indiretto .....	62
2.4 Areazione naturale.....	62
3. Requisiti illuminotecnici .....	63
3.1 Illuminazione.....	63
3.2 Requisiti di illuminazione naturale e diretta .....	63
4. Areazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici .....	64
4.1 Areazione dei servizi igienici.....	64
4.2 Dotazione minima di canne .....	65
4.3 Areazione tramite cortili e patii.....	65
4.4 Cavedi.....	67
4.5 Cavedi tecnici o passi d'uomo .....	67

5. Requisiti unità immobiliari destinate a locali diversi dalla residenza.....	67
5.1 Caratteristiche dei locali.....	67
5.2 Altezze minime .....	68
5.3. Superfici minime.....	68
5.4 Dotazione minima di servizi.....	68
5.5 Ventilazione ed areo/illuminazione.....	68
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....</b>	<b>70</b>
1. Strade .....	70
2. Portici.....	71
3. Piste ciclabili.....	71
4. Parcheggi.....	72
5. Piazze e aree pedonalizzate.....	73
6. Marciapiedi.....	74
7. Passaggi e attraversamenti pedonali .....	75
8. Passi carrai ed accesso ai parcheggi .....	76
9. Chioschi/dehors ed edicole su suolo pubblico.....	78
10. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	79
11. Recinzioni / Muri di cinta.....	80
12. Numerazione civica .....	80
13. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette.....	81
<b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....</b>	<b>82</b>
1. Aree verdi.....	82
2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	82
3. Orti urbani.....	82
4. Parchi e percorsi in territorio rurale .....	83
5. Sentieri .....	83
6. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano, connessione alla rete verde comunale	83
7. Tutela del suolo e del sottosuolo .....	83
8. Indagini ambientali preliminari - IAP.....	84
9. Salubrità dei suoli .....	86
<b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche .....</b>	<b>88</b>
1. Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....	88
2. Approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque .....	88
3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	89
4. Distribuzione dell'energia elettrica .....	90
5. Distribuzione del gas .....	90

6. Ricarica dei veicoli elettrici.....	90
7. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	90
8. Telecomunicazioni.....	90
9. Reti di illuminazione pubblica e illuminazione esterna negli spazi privati.....	90
<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....</b>	<b>91</b>
1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	91
2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	92
3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	95
4. Allineamenti .....	95
5. Piano del colore.....	95
6. Coperture degli edifici .....	95
6.1 Prescrizioni generali.....	95
6.2 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie:.....	96
6.3 Scarichi a parete:.....	97
7. Illuminazione pubblica .....	97
8. Griglie ed intercapedini .....	98
9. Impianti per le telecomunicazioni, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	98
9.1 Impianti per la ricezione delle telecomunicazioni.....	98
9.2 Impianti per la trasmissione delle telecomunicazioni .....	98
9.3 Altri impianti tecnologici .....	99
10. Serramenti esterni degli edifici .....	99
11. Insegne commerciali, mostre, cartelli pubblicitari, vetrine, tende, targhe.....	99
13. Beni culturali e edifici storici .....	101
14. Cimiteri monumentali e storici.....	101
<b>Capo VI - Elementi costruttivi.....</b>	<b>102</b>
1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
2. Serre bioclimatiche.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
3. Strade e passaggi privati .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4. Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>107</b>
1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	107
2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	107
3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari. ....	108
<b>TITOLO V NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>109</b>

1. Aggiornamento del regolamento edilizio.....	109
2. Disposizioni transitorie .....	109
<b>Allegati.....</b>	<b>110</b>
<b>Allegati costitutivi .....</b>	<b>110</b>
1) Disciplina d'uso e regolamento del verde pubblico e privato .....	110
<b>Allegati - Disciplinari attuativi.....</b>	<b>110</b>
2) Disciplina incentivazioni per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi .....	110
3) Disciplina del Piano comunale del colore .....	110
4) Disciplina verifiche idoneità statica .....	110
5) Disciplina sanzioni edilizie.....	110
6) Disciplina sanzioni paesaggistiche .....	110
7) Disciplina contributo di costruzione, oneri di urbanizzazione e disciplina delle monetizzazioni.....	110
8) Disciplina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi .....	110
9) Allegato C della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.....	110
<b>Allegati informativi .....</b>	<b>110</b>
10) Regolamento per l'arredo urbano e l'installazione di dehors dei pubblici esercizi ....	110
11) Regolamento comunale per l'esecuzione delle manomissioni sui sedimi stradali comunali e su opere pubbliche urbanizzative di proprietà comunale o di uso pubblico .....	110
12) Regolamento d'utenza e scarichi Pavia Acque .....	110
13) ENEL - Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche .....	110

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

## **TITOLO I**

### **PREMESSE E DEFINIZIONI GENERALI E COMUNI**

#### **Capo I - Premesse**

##### **1. Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio**

1. Il presente regolamento edilizio (di seguito abbreviato anche R.E.), è redatto e approvato in forza dell'art. 117 c. 6 della Costituzione della Repubblica e dell'art. 3 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e in conformità agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 ed in particolare la parte II – Gestione del Territorio capo 1 disposizioni generali, alla **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695** *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

2. Il presente regolamento recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, in coerenza con gli atti di governo del territorio di cui alla LR 12/05 disciplina:

- le definizioni edilizie;
- le disposizioni regolamentari sui procedimenti edilizio-urbanistici e sui procedimenti a essi correlati;
- la documentazione di corredo ai progetti e le modalità di presentazione;
- la composizione, funzione e competenze degli organismi consultivi comunali;
- le modalità procedurali e tecniche di esecuzione dei lavori;
- le disposizioni regolamentari per la qualità urbana e architettonica;
- le caratteristiche prestazionali cui devono rispondere le trasformazioni edilizie;
- le norme sul decoro urbano e l'inserimento paesaggistico;
- la vigilanza e le sanzioni per le violazioni delle norme del presente regolamento;
- le modifiche e delle integrazioni al presente regolamento.

3. Il presente regolamento è suddiviso in due parti: la prima relativa a — “Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia” e la seconda relativa a — “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, oltre che dalle appendici che ne fanno parte integrante e sostanziale.

4. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.

5. In caso di interventi complessi, ossia interventi realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi/SCIA convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.

6. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

7. Nel caso di interventi su edifici soggetti a vincoli particolari (es beni artistici ecc.) le presenti norme hanno funzione di indirizzo e non occorre l'espressione formale della deroga, in quanto impedito dal vincolo stesso.

8. Le prescrizioni del presente regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

## 2. Aggiornamenti, modifiche e integrazioni

1. Il regolamento edilizio recepisce le disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali. In caso di modifiche o integrazioni alle suddette, le stesse si intendono recepite e sostituite nel presente regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune, fatte salve le procedure di adeguamento di cui al TITOLO V NORME TRANSITORIE – 1. Aggiornamento del regolamento edilizio.

2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente regolamento edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.

3. Fermo restando quanto previsto al comma 1 del presente articolo, il comune si riserva di verificare periodicamente le disposizioni del presente regolamento, previa consultazione tra i soggetti nella stesura iniziale.

4. Rimane ferma la completa distinzione ed autonomia delle disposizioni del Regolamento Edilizio rispetto alle normative e definizioni degli strumenti urbanistici comunali e in particolare del Piano di Governo del Territorio

## Capo II - DISPOSIZIONI GENERALI

### 1. Disposizioni generali

1. Le disposizioni di cui al presente Capo si limitano a richiamare le normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio, alle quali si rinvia integralmente; pertanto eventuali modifiche o integrazioni alle disposizioni richiamate si intendono recepite dal presente regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune.

2. Questi sono riportati quale Allegato C — RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE alla **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695**, che è reperibile anche, aggiornata annualmente, sul sito Internet della Regione Lombardia al seguente <https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0/dgr-695-2018-adozione-regolamento-edilizio-tipo.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0-mQ-pw2->.

### 2. Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificate

1. Fatto salvo quanto riportato al punto 2 del **Titolo V—Norme transitorie**, il regolamento edilizio richiama e recepisce integralmente le disposizioni di cui al **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695** in relazione all'unificazione di definizioni e parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio, che vengono riportate nelle pagine seguenti:

<b>VOCI</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZA URBANISTICA</b>	<b>NOTE ESPLICATIVE</b>
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
15 – Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; la superficie viene considerata per intero;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre

<b>VOCI</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZA URBANISTICA</b>	delle superfici accessorie. <b>NOTE ESPLICATIVE</b>
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 – Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 – Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r.7/2017.
22 – Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	

<b>VOCI</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZA URBANISTICA</b>	<b>NOTE ESPLICATIVE</b>
28 – Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 – Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 – Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme le indicazioni consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme le indicazioni consentite dalla legge 39/2004
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme le indicazioni consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 – Superficie scolante Impermeabile dell'intervento	AU	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale	NO	Nuova definizione
44 – Altezza urbanistica *		Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 – Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

### 3. Definizioni degli interventi edilizi

1. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia sono definiti al Titolo II del D.P.R. 380/2001.
2. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia sono definiti all'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

### 4. Modulistica edilizia unificata

1. A seguito dell'emanazione della L.R. n. 18/19 adeguato la L.R. 12/05 sul governo del territorio che ha introdotto modifiche di recepimento del D.P.R. 380/2001 ed del D.Lgs. 222/2016, con la **Delibera di Giunta Regionale n. XI/784 del 12 novembre 2018** è stato approvato l'«Aggiornamento e sostituzione della modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata con

deliberazione n. X/6894 del 17 luglio 2017, in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali»; successivamente con **D.d.s. 19 febbraio 2020 - n. 2018** Aggiornamento della modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata con deliberazione n. XI/784 del 12 novembre 2018 sono stati approvati in via definitiva i moduli unici regionali in materia edilizia, in vigore dal 1° ottobre 2017.

## Capo III – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### 1. Attuazione degli interventi edilizi

1. In conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:

- **modalità diretta**, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
- **modalità diretta convenzionata**, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
- **modalità subordinata a pianificazione attuativa**, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.

2. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

3. L'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.

4. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. è sottoposta alle procedure ivi previste, a quelle regionali in materia, nonché alle disposizioni della Parte II, Titolo III del presente Regolamento (Tutela paesaggistica).

### 2. Attività Edilizia Libera

1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo o preventiva comunicazione.

### 3. Comunicazione inizio attività edilizia libera (CILA)

1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione di inizio lavori (C.I.L.A.), nel rispetto di forma e modalità riportate nel predetto articolo.

### 4. Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA)

1. Gli interventi di cui all'art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i. nonché quelli di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), il tutto secondo le modalità e procedure ivi indicate.

2. Gli interventi soggetti a S.C.I.A. saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione, in attuazione della **Delibera di Giunta Regionale n. XI/784 del 12 novembre 2018**.

## 5. Permesso di costruire

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati a Permesso di Costruire come statuito dall'Art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i., fermo restando quanto disposto dall'art. 41 della citata legge regionale.

2. Gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione, in attuazione della **Delibera di Giunta Regionale n. XI/784 del 12 novembre 2018**.

3. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i. I termini di cui ai commi 3 e 5 del citato Articolo sono raddoppiati, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone il successivo comma 8 del medesimo articolo.

## 6. Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività gli interventi di cui di cui all'art. 23 del DPR 380/2001, il tutto secondo le modalità e procedure ivi indicate.

## 7. Definizione e disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

1. La disciplina delle destinazioni d'uso e dei suoi mutamenti è definita all'art. 52 della L.R. 12/2005.

## 8. Permessi di costruire in deroga

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e allo strumento urbanistico generale, per opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei limiti di quanto stabilito dalle normative vigenti.

2. In questa ipotesi, il Dirigente competente, in esito all'istruttoria tecnico – amministrativa sul progetto e previa deliberazione di Consiglio Comunale, rilascia il permesso di costruire in deroga.

## 9. Esecuzione di Opere pubbliche

1. I progetti esecutivi di opere pubbliche di competenza comunale sono approvati dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale (a seconda dei casi) e, se assistiti dall'atto di validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del permesso di costruire.

2. La realizzazione di opere e di interventi pubblici, diversi da quelli del comma 1, sono disciplinati dalle normative di settore vigenti.

## 10. Cessione di aree, realizzazione di opere a scomuto e conferimento di dotazioni territoriali per servizi

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere, anche a completamento di titoli scaduti.

2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi sotto indicate:

- a) cessione dell'area, diversa dal caso contemplato al comma 1;
- b) asservimento di area;
- c) conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.

3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché cessione delle aree interessate da tali opere.

## 11. Permesso di costruire/SCIA Alternativa convenzionato o con Atto unilaterale d'obbligo

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario. Il Permesso di Costruire con stipula di Convenzione (o Permesso di costruire convenzionato) è il titolo abilitativo necessario quando l'attuazione urbanistico/edilizia avviene con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale per conseguire gli effetti giuridici e conformativi del vigente PGT, mentre il titolo edilizio con atto unilaterale d'obbligo costituisce titolo abilitativo idoneo quando la scelta urbanistica ed attuativa risulta compiutamente regolata dallo strumento urbanistico generale ed occorre solamente darne attuazione (in particolare ove sia già stato ottenuto specifico provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ove necessario). Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inerente il rilascio del titolo.

2. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a convenzione, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente la domanda di approvazione dello schema di convenzione corredata dai documenti richiesti dalle norme di legge vigenti necessari per l'individuazione compiuta degli obblighi convenzionali;

3. La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti, può comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati, di nuova edificazione o sull'edificato esistente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la cui attuazione può essere disciplinata per stralci funzionali. In tali casi, la convenzione (che assume la natura di Accordo Quadro di Sviluppo Urbanistico) disciplina compiutamente la realizzazione di uno o più interventi edilizi privati, opere di urbanizzazione o attrezzature, relativi ad un intero stralcio funzionale.

La convenzione deve comunque prevedere la disciplina riguardante le fasi, i tempi e le modalità attuative concernenti gli interventi, opere di urbanizzazione o attrezzature, da realizzare nei successivi stralci funzionali, oggetto di separati titoli edilizi, ed essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature

e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione, nonché delle fidejussioni poste a garanzia degli obblighi assunti.

L'efficacia temporale dei titoli è prevista in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

4. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro il termine di legge, richiede i pareri o convoca la conferenza dei servizi, comunicando al soggetto legittimato l'avvio della valutazione della convenzione. Contestualmente il responsabile – qualora richiesto contestualmente - procede all'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato (PDC), del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e convenzionare. L'istruttoria dello schema della convenzione o dell'atto d'obbligo e della documentazione progettuale, afferente ogni contenuto da disciplinare, ivi compresa la tempistica di attuazione, sospende i termini di formazione del titolo edilizio [qualora richiesto contestualmente] sino al suo esito; tale esito deve intervenire entro i successivi 45 giorni dalla comunicazione dell'avvio della valutazione di cui al presente comma e, qualora sia necessaria la Conferenza dei Servizi, entro i 15 giorni dalla determinazione della stessa.

5. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché lo schema di atto d'obbligo o lo schema di convenzione urbanistica e la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare alle altre Amministrazioni, qualora interessate, a tutti i Settori interessati ed alla Commissione per il paesaggio. Nei casi in cui non si ricorrerà alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza dovrà essere reso dagli altri settori, dalla Commissione per il paesaggio e dalle altre amministrazioni entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

6. I pareri di cui al precedente comma 5 potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature nonché allo schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. Le proposte di modifica, in particolare, potranno essere dirette a rendere lo schema più coerente alle necessità di servizi e infrastrutture dell'area più vasta, se richiesto dalla scala dell'intervento stesso.

7. Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Dirigente preposto, che si pronuncia in via definitiva.

8. Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3 sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo.

9. Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire. Se all'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio e/o modifiche e integrazioni alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'amministrazione.

10. Il Dirigente, ricevuto dal soggetto legittimato la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, assegnando il termine di **20** giorni. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Dirigente. Decorsi il termine di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.

11. Nel caso in cui il soggetto legittimato non provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Dirigente la proposta di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire e questi vi provvede con adeguata motivazione.

12. Qualora le previsioni planivolumetriche del PGT siano sufficientemente dettagliate, e sia già stato acquisito il Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, in attuazione delle indicazioni di cui all'art.23 del DPR 380/2001, una volta sottoscritti l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione, il soggetto legittimato può inoltrare al SUE l'apposita SCIA alternativa per l'esecuzione dell'intervento in luogo della richiesta di Permesso di costruire, indipendentemente se sia convenzionato o meno.

13. E' fatta salva la facoltà di procedere alle verifiche preliminari facoltative di cui al punto 7 – Pareri preventivi del Capo III del Titolo I Parte Seconda.

## **12. Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele**

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate all'Allegato C della **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695**.

## Capo IV - Requisiti generali delle Opere edilizie

### 1. Requisiti generali delle opere edilizie

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate nella **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695**.

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

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I - SUE, SUAP**

##### **1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di istruttoria delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.

2. Il SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.

3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi e gli strumenti attuativi negoziati (PDC convenzionati o con atto d'obbligo, Scia convenzionate ex art. 23 DPR 380/2001).

4. Le pratiche edilizie destinate al SUE sono presentate esclusivamente in modalità telematica attraverso lo Sportello Telematico Unificato Urbanistica – Edilizia gestito dal SUE. Il portale telematico costituisce il punto unico di accesso per la presentazione delle pratiche edilizie nonché il canale di comunicazione verso il richiedente/esibente e gli enti terzi.

##### **2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi in applicazione del DPR 160/2010.

##### **3. Coordinamento SUE/SUAP**

1. Il SUAP si avvale degli uffici SUE per l'istruttoria, la gestione e l'emissione dei provvedimenti di natura edilizia e paesaggistica concernenti attività produttive di beni e/o servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.

#### 4. Procedimenti edilizi: disposizioni

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene **esclusivamente** per via telematica. Sono pertanto irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata ed indicata al punto 1 del presente Capo.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Tali documenti dovranno essere corredati di tutti gli allegati obbligatori in relazione alla tipologia di pratica e di intervento, secondo la vigente modulistica unificata e standardizzata.
4. Per esigenze interne, senza che ciò sia ostativo per il rilascio o la formazione del titolo, il SUE può definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alle Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del SIT, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di integrazione è fissato in 30 giorni. Decorso tale termine deve intendersi venuto meno l'interesse alla pratica che sarà archiviata senza ulteriore avviso.
6. In caso di SCIA/CILA, nel provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001, vanno prescritte le misure necessarie per l'eventuale conformazione, assegnando un termine per la stessa di 30 giorni. La presentazione della corretta e completa documentazione sarà seguita da presa d'atto nei successivi 30 giorni.
7. Il termine per la pronuncia dell'interessato nei casi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/01 è fissato in 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

#### 5. Priorità delle Istanze Edilizie

1. Il Dirigente può, motivatamente e solo su istanza della parte proponente, riconoscere priorità di valutazione prescindendo dal numero progressivo di protocollo assegnato. Le motivazioni che consentono un esame prioritario devono tassativamente ricondursi ad argomentazioni (peraltro certificate da congrua documentazione da allegare e registrare) correlate a:

1. interessi pubblici;
2. comprovati casi sociali noti all'Amministrazione Comunale o che mettano a repentaglio i livelli occupazionali;
3. agevolazioni a soggetti appartenenti a categorie sociali tutelate per legge;
4. messa in sicurezza di immobili esistenti per particolari emergenze di tipo idraulico o edilizio;
5. definizione atti di compravendita con preliminare in corso e registrati;

Tale facoltà è riconosciuta al solo Dirigente e non è delegabile.

#### 6. Controlli a campione

1. Salvo diverse determinazioni del Dirigente competente, su proposta del Responsabile del Servizio, si procederà come segue per le seguenti tipologie di intervento:

a) Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380.2001 per:

- a.1) attività in corso di esecuzione;
- a.2) attività ultimata;
- a.3) attività che comportino la modifica del carico urbanistico;
- a.4) attività di cui ai nn. 22 “eliminazione delle barriere architettoniche pesanti”, 5 “restauro e risanamento conservativo leggero”, 33 “serre stagionali”, 34 “pertinenze minori” del Dlgs 222/2016;
- b) Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) ai sensi dell’art. 23 del d.P.R n. 380.2001 per:
  - b.1) attività in corso di esecuzione;
  - b.2) attività ultimata (SCIA in sanatoria);
  - b.3) nuova costruzione/demolizione e ricostruzione/ampliamento senza limiti territoriali (SCIA Alternative);
- c) sopralluoghi attinenti le SCIA per agibilità che riguardino gli interventi relativi alle seguenti destinazioni d’uso:
  - b.1) strutture sanitarie, assistenziali e similari;
  - b.2) strutture ricettive.

Si procederà al controllo del 100% delle istanze presentate al SUE.

Per quanto riguarda invece le altre tipologie di CILA e di SCIA, sino a quando se ne verifichi la necessità e fatta sempre salva la verifica della completezza della documentazione presentata, il controllo della rispondenza di quanto dichiarato dall’interessato sarà compiuta su un campione – *estratto in modalità casuale* – di pratiche pari al **20%** del totale delle pratiche presentate nella settimana precedente.

2. Per i sopralluoghi attinenti le **SCIA per l’agibilità** gli stessi dovranno essere individuati con estrazione casuale ed il controllo a campione, limitatamente ai casi diversi dall’elencazione di cui alla lettera b) del capitolo precedente, avverrà con cadenza settimanale e riguarderà:

- 2.1. interventi di nuova costruzione, per un numero pari al **80%** delle SCIA alternative presentate;
- 2.2. interventi di demolizione e ricostruzione anche parziale, per un numero pari al **50%** delle SCIA presentate;
- 2.3. interventi di ristrutturazione edilizia, per un numero pari al **20%** delle SCIA presentate;
- 2.4. interventi di recupero dei sottotetti, per un numero pari al **50%** delle SCIA presentate;
- 2.5. interventi di manutenzione straordinaria, per un numero pari al 10% delle SCIA presentate;

3. Al di fuori dei casi sorteggiati, i controlli di conformità urbanistico-edilizia sulle CILA inoltrate e i sopralluoghi sulle SCIA agibilità potranno essere avviati e condotti anche:

- a seguito di richieste da parte di altre Amministrazioni e da parte dell’Autorità Giudiziaria;
- qualora sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle dichiarazioni rese nell’ambito dei procedimenti di competenza;

In tali casi, il Dirigente potrà tempestivamente procedere all’assegnazione delle CILA ai funzionari competenti.

## Capo II – Organi consultivi: La Commissione per il Paesaggio

### 1. Campo di applicazione

1. Il presente capo stabilisce la disciplina di composizione, nomina e funzionamento della Commissione per il Paesaggio.
2. La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
  - al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e del d.p.r. 13 febbraio 2017, n. 31, di competenza del Comune;
  - al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8, della l.r. **11 marzo 2005, n. 12**;
  - al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale vigente;
  - in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dai regolamenti locali.
3. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

### 2. Composizione

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico consultivo in materia paesaggistica.
2. La commissione per il Paesaggio sarà costituita da n. 5 componenti, la cui nomina dovrà avvenire a seguito di espletamento di procedura con evidenza pubblica, tramite avviso all'Albo Pretorio per un tempo minimo di quindici giorni, e sui siti web dell'Ente, al fine di garantire la massima diffusione, la correttezza e la trasparenza dei provvedimenti amministrativi.
3. Tutti i membri della Commissione per il Paesaggio devono comunque possedere i requisiti previsti dalla disciplina statale e regionale in materia, in particolare quelli previsti dalla D.g.r. 22 febbraio 2021 - n. XI/4348 Approvazione dei criteri per la nomina dei componenti delle commissioni per il paesaggio e per la verifica della sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnicoscienza per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche (art. 146, comma 6 del d.lgs. n. 42/2004) e sostituzione delle d.g.r. VIII/7977 del 6 agosto 2008, d.g.r. VIII/8139 del 1° ottobre 2008 e d.g.r. VIII/8952 del 11 febbraio 2009.
4. Possono partecipare senza diritto di voto il Dirigente del settore comunale competente o suo delegato, il responsabile del procedimento relativo al progetto su cui è richiesto il parere nonché il segretario della Commissione.
5. La Commissione per il Paesaggio è rappresentata dal suo Presidente.

### 3. Nomina e durata

1. La Commissione per il Paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione.
2. Il presidente ed il vicepresidente sono designati dalla Giunta Comunale tra i membri della Commissione.
3. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi in caso di morte, dimissioni o di decadenza. Le dimissioni hanno effetto dalla data della nomina del membro sostituto. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario deceduto, dimissionario o decaduto, deve appartenere alla stessa categoria del membro sostituito e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il Paesaggio.
4. La Commissione per il Paesaggio resta in carica fino al 31 dicembre dell'anno di conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata.
5. I membri della Commissione che hanno ricoperto la carica per due mandati consecutivi non sono, allo scadere del secondo mandato, immediatamente rinominabili. La norma si applica anche nel caso in cui uno o entrambi i mandati siano cessati prima della scadenza naturale.

### 4. Incompatibilità e Conflitto d'interessi

1. La carica di componente della Commissione per il Paesaggio è incompatibile:
  - con la carica di sindaco, consigliere comunale, circoscrizionale o di componente della Giunta comunale;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune, enti o aziende da esso dipendenti o società di cui il Comune dispone di una partecipazione maggioritaria.
2. I membri della Commissione per il Paesaggio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
3. I membri della Commissione che sono direttamente interessati alla trattazione di progetti devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dalla sala in cui si svolge la riunione della Commissione.
4. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti sono riferiti ad interessi del coniuge, di parenti o affini fino al secondo grado, di soci o colleghi dello stesso studio professionale, di un membro della Commissione per il Paesaggio.

### 5. Assenze ingiustificate

1. I membri della Commissione per il Paesaggio decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

### 6. Attribuzioni

1. La Commissione per il Paesaggio valuta la qualità paesaggistica ed ambientale delle opere, in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori, adeguatamente motivati, resi nei casi previsti dalla legge, nonché di giudizi di impatto paesistico resi nei casi previsti dalla legge.

2. La Commissione per il Paesaggio, su richiesta del Dirigente o dell'Assessore competente, può valutare la qualità paesaggistica ed ambientale dei piani attuativi e dei programmi di intervento urbanistico, in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, mediante l'espressione di pareri preventivi, adeguatamente motivati.

3. La Commissione altresì, se ritenuto opportuno per la miglior comprensione delle scelte progettuali, può invitare in audizione il progettista e la proprietà proponenti l'intervento in valutazione, così come gli stessi possono autonomamente chiedere alla medesima Commissione – per il tramite del suo Presidente – audizione per l'illustrazione di progetti “particolarmente complessi” o di impatto paesaggistico sul territorio.

4. Se la Commissione ha già espresso un parere positivo su di un progetto preliminare, il parere sul progetto definitivo non è più necessario se questo, all'esame della struttura comunale competente, risulta conforme al primo.

5. La Commissione per il Paesaggio, nelle materie di competenza, può esprimere pareri su quesiti di interesse generale, anche sulla base di sollecitazioni formulate dalle strutture comunali di riferimento.

6. La Commissione per il Paesaggio può eseguire sopralluoghi, anche delegando alcuni membri, qualora lo ritenga utile per l'espressione del parere.

7. La Commissione per il Paesaggio può integrare le proprie modalità di funzionamento, così come previste dal presente Regolamento edilizio.

## 7. Convocazione

1. La seduta della Commissione per il Paesaggio è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vicepresidente, almeno cinque giorni prima della data fissata, mediante comunicazione scritta, consegnata a mani o spedita per posta raccomandata, o comunicazione telefax o comunicazione di posta elettronica.

2. Copia della convocazione è inviata ai responsabili dei procedimenti dei settori interesse.

## 8. Ordine del giorno

1. Il presidente fissa l'ordine del giorno almeno cinque giorni prima della data della seduta e ne invia copia unitamente alla convocazione.

2. I commissari possono prendere visione della documentazione relativa ai progetti iscritti all'ordine del giorno.

3. Il presidente può sottoporre all'esame della Commissione anche progetti non inseriti all'ordine del giorno per particolari e motivate esigenze di interesse pubblico o di interesse generale, previa decisione della Commissione medesima sull'integrazione dell'ordine del giorno.

## 9. Validità delle sedute e delle decisioni

1. Le sedute della Commissione per il Paesaggio sono validamente costituite se sono presenti almeno la metà più uno dei componenti, computando nel numero il presidente o il vicepresidente, l'uno dei quali deve essere necessariamente presente.

2. Le decisioni sono validamente assunte, quando ottengono il voto favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente o, se assente, del vicepresidente.

## 10. Pubblicità e verbalizzazione delle sedute

1. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche. Il Presidente o, se assente, il vicepresidente può ammettere il progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

2. Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate da un dipendente comunale individuato dal dirigente del settore competente.

3. Il segretario redige i verbali dei pareri provvedendo altresì alla loro archiviazione. I verbali sono sottoscritti dal presidente o dal vicepresidente e dal segretario. I membri presenti devono sottoscrivere un foglio di presenza alla seduta.

## 11. Risorse per il funzionamento

1. L'Amministrazione comunale garantisce le risorse per il funzionamento della Commissione per il Paesaggio.

2. La partecipazione alla Commissione per il paesaggio è gratuita.

## 12. Esame preliminare facoltativo della Commissione per il Paesaggio

1. Nei casi in cui sia ritenuto opportuno per il miglior sviluppo del progetto edilizio o del piano attuativo, è data facoltà al soggetto legittimato di sottoporre alla Commissione per il Paesaggio il progetto preliminare delle opere edilizie o del progetto di piano, con esclusione dei casi di scostamento dalle norme morfologiche del PGT, per i quali potrà eventualmente essere presentata la richiesta di parere preventivo di cui al successivo capo III punto 7.

2. Il predetto esame è propedeutico alla successiva presentazione del titolo edilizio.

3. La Commissione per il Paesaggio, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, esprime la propria valutazione entro 30 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, e per il tramite dell'Ufficio paesaggio la trasmette al richiedente.

## 12. Autorizzazione per interventi su beni paesaggistici

1. Per realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, nell'intero territorio del Comune di Pavia i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di Autorizzazione paesaggistica - anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.

2. L'autorizzazione paesaggistica, che dovrà essere richiesta secondo i modi e le procedure di cui al Dlgs 42.04 e DPR 31.2017, costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

## Capo III - Altre procedure e adempimenti edilizi

### 1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'articolo 21 nonies della Legge n. 241 del 1990 disciplina e regola l'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento illegittimo.
2. L'istante può sempre proporre una motivata richiesta di riesame all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
3. Entro 30 giorni dall'istanza di riesame, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente le proprie determinazioni in merito, specificando la fondatezza o meno delle motivazioni prospettate e adottando i provvedimenti conseguenti.

### 2. Certificato di destinazione urbanistica

1. L'istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica può essere presentata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederlo e dev'essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla domanda è necessario allegare:
  - a) Carta d'identità del richiedente,
  - b) Estremi catastali dell'area oggetto della domanda,
  - c) Planimetria catastale con evidenziata l'area oggetto dell'istanza.
2. Il certificato è rilasciato entro 30 giorni dalla richiesta e specifica:
  - a) le disposizioni urbanistiche vigenti e adottate riguardanti l'area interessata;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d) i vincoli ai quali è assoggettata l'area.

### 3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori per i Permessi di Costruire possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire, riproponendo lo stesso progetto per il medesimo intervento, integrandolo con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore e l'eventuale ricalcolo del contributo di costruzione, qualora nel frattempo sia stato modificato.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda qualora l'intervento non preveda variazioni che necessino di nuova istruttoria e qualora, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata.

#### 4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
2. Fatto salvo il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

#### 5. Inagibilità

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta della ATS, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
  - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
  - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori previsti;
  - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori previsti);
  - e) indisponibilità di servizi igienici;
  - f) indisponibilità di acqua potabile;
  - g) indisponibilità dell'impianto elettrico
2. Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi e rilascio di nuova agibilità.

#### 6. Fascicolo del Fabbricato

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini con più di 6 unità abitative, sono tenuti a costituire e mantenere il "*fascicolo del fabbricato*" per ogni edificio privato o pubblico.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:

##### - identificazione dell'edificio

- a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
- b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
- c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
- d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.

##### - documentazione relativa alla struttura

- a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;

b) copia della certificazione dell' idoneità statica prevista dal punto 1 Capo V del Titolo III del presente Regolamento.

- sicurezza / impiantistica

- a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
- b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
- c) relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione di prestazione energetica (**APE**), corredate dei relativi allegati;
- d) certificati di prevenzione incendi, se dovuto, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

3. In caso di vendita il suddetto “fascicolo del fabbricato” dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.

4. Fermo restando quanto previsto al precedente comma 3, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall' Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.

5. E' fatto obbligo ai condomini come sopra indicati al comma 1 di dotarsi del Fascicolo del Fabbricato **entro 10 anni** dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, e di aggiornarlo costantemente.

6. Lo schema di Fascicolo verrà approvato con Determinazione del Dirigente del Settore competente, sentiti gli Ordini professionali, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

## 7. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, è stabilito dal **DPR 380/2001 e smi - Sezione II – art. 16 e ss.**

2. Gli importi degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinati periodicamente con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda SL o al volume urbanistico, come definito al punto 2 Capo II Titolo I del presente regolamento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le tabelle di cui al **Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977.**

4. Le modalità di pagamento e di rateizzazione, nonché maggiorazioni, riduzioni ed esoneri sono riportate nel Disciplinare in allegato 7) al presente regolamento

## 8. Pareri preventivi

1. Il soggetto interessato, prima della presentazione del progetto edilizio e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, nonché della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione, nelle fattispecie indicate agli articoli di cui al presente capo, può presentare istanza agli uffici competenti per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare che consenta l'individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento e la fattibilità dello stesso (indicazioni per la scelta dei servizi, attrezzature e urbanizzazioni necessarie, gli indirizzi per la progettazione, le indicazioni e gli elementi per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione) e/o la definizione di un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi.
2. Nei casi in cui il soggetto legittimato presenti un'istanza che proponga degli scostamenti dalle previsioni morfologiche eventualmente fissate dal Piano di Governo del Territorio, deve indicarlo espressamente nella richiesta. In questi casi il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una relazione adeguatamente motivata in merito alle necessità degli scostamenti proposti e/o relazione storico documentale che dovrà essere positivamente valutata dalla Commissione per il Paesaggio.
3. Gli esiti di questa fase preliminare, che ove necessario potrà prevedere anche la convocazione di una Conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi dell'Art. 14 – bis della legge n.241/1990 e l'acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio e degli Enti gestori dei sottoservizi, nei casi previsti, saranno riportati in un provvedimento i cui contenuti di accertamento e definizione saranno reiterati senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo.
4. Detto provvedimento ha validità di **dodici mesi** dalla sua comunicazione.
5. Il procedimento si dovrà concludere entro **30** giorni; nei casi di particolare complessità (es. coinvolgimento di più settori o necessità di Conferenza dei Servizi) dovrà concludersi entro **60** giorni dalla presentazione.

## 9. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Il proprietario di immobile o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità, è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, di animali e/o cose, per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi idonei a rimuovere nel minor tempo possibile le condizioni di pericolo, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o dell'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di disporre

l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.

## 10. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

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

## 11. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti la realizzazione di volumetria superiore a **30.000 mc**.

2. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di opere pubbliche, di uso pubblico o di interesse collettivo che riguardino un quartiere o una frazione.

## 12. Concorsi di urbanistica e di architettura

1. In adempimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, il presente punto individua i casi in cui è riconosciuta una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.

2. Ai fini dell'applicazione del presente punto, sono espressamente esclusi i concorsi ad inviti ed i concorsi in forma ristretta con selezioni basate su curricula, esperienze precedenti o fatturato.

3. La suddetta premialità si applica a tutte le funzioni urbane esclusivamente per gli interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione - convenzionati e non - e a tutti i Piani Attuativi, con le seguenti gradualità:

- **5% della SL** ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di Concorso sul Piano Attuativo;
- **5% della SL** ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, in caso di Concorso sul progetto architettonico;

La procedura per la gestione del concorso è riportata in allegato 2) al presente Regolamento.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

##### **Comunicazione d'inizio lavori**

1. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001, dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie e dovranno rispettare le previsioni di cui al DPR 380/2001 e smi.

2. Sono altresì soggetti a preventiva comunicazione da parte dell'interessato, i cambi di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52.2 della LR 12/2005 e smi, da effettuarsi con la presentazione di modulistica regionale prevista per la CILA.

##### **Interruzione dei lavori**

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità.

2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un termine non superiore a 30 gg, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

##### **Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia**

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

##### **Assenza/Modifica del Direttore dei lavori**

1. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere

ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia o lo Sportello Unico Attività Produttive, della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

## 2. Ultimazione dei lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dal **DPR 380/2001 e smi** a seconda del titolo edilizio richiesto o dalla convenzione attuativa, esso decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni.

2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata (allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico Attività Produttive) dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.

4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.

5. Per il completamento di lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.

6. Nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia è fatto obbligo presentare al SUE i file *as-built* del progetto edilizio con l'inserimento dell'immobile in mappa georeferenziata ai fini del costante aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale.

## 3. Proroga dei titoli abilitativi

1. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

## 4. Occupazione di suolo pubblico

1. Qualora siano previste opere edilizie da eseguire su suolo pubblico si rende necessario acquisire, all'interno del procedimento avviato per mezzo di presentazione di un'istanza allo Sportello Unico Edilizia, un preventivo nulla osta all'occupazione di suolo pubblico in conformità al vigente Regolamento TOSAP.

2. Le eventuali necessarie occupazioni o manomissioni di suolo pubblico necessarie per l'esecuzione dei lavori sono autorizzate dal Settore competente e l'esecuzione avviene, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.

3. L'abbandono e il deposito incontrollato di materiale di qualsiasi genere sul suolo e nel sottosuolo sono sempre vietati.

4. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, la bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere sempre realizzati dai soggetti responsabili nel rispetto della vigente normativa.

5. Al termine, oltre al ripristino dello stato dei luoghi dovranno essere effettuate, se necessarie, azioni di pulizia, ovvero demandate in modo concordato all'azienda preposta.

## 5. Verifiche sui ripristini

1. I lavori devono essere condotti da tecnici incaricati dal concessionario del suolo pubblico. La loro regolare esecuzione/collauda deve essere certificata da un tecnico abilitato prima della consegna dei sedimenti al Servizio comunale competente.

2. Il Comune, prima di riprendere in carico i sedimenti può richiedere al concessionario prove di collaudo (carotaggi, prove su piastra, prove sui materiali, ecc.) nei casi che ritiene opportuno. I collaudi devono eseguirsi entro e non oltre 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

3. Se il concessionario del suolo pubblico non provvede a fornire la documentazione di avvenuto collaudo, il Comune provvederà a collaudare i lavori ed emettere il Certificato di Regolare esecuzione mediante l'affidamento a tecnici di fiducia. Il costo di tali incarichi sarà addebitato al concessionario e trattenuto dalle polizze a garanzia.

4. Se le risultanze delle prove di collaudo sono negative e i lavori risultano non collaudabili, previa comunicazione al concessionario, il Comune interverrà le proprie imprese per eliminare le problematiche emerse e l'importo dei lavori sarà addebitato al concessionario ai sensi dell'articolo 15 del presente regolamento. e trattenuto dalle polizze a garanzia.

## 6. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc

1. L'approvazione da parte degli organi competenti del progetto delle operazioni di confinamento e/o bonifica, costituisce presupposto necessario per il rilascio del Permesso di Costruire o per la presentazione di SCIA alternativa/SCIA/CILA.

2. In tal caso, gli interventi edilizi (anche qualora non necessitino di preventivo titolo edilizio abilitativo) potranno aver corso solo dopo l'avvenuta formale certificazione del completamento delle operazioni di confinamento e/o bonifica di cui al citato progetto.

## Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

### 1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Prescrizioni generali. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, da attuarsi su strade pubbliche, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione nonché le norme in materia di sicurezza sul lavoro e dalle indicazioni di cui ai successivi articoli del presente regolamento.
4. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed hanno l'obbligo di attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Amministrazione.

### 2. Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, e li comunica all'Amministrazione, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune o puntuale determinazione di quest'ultimo *in situ*.

### 3. Conduzione del cantiere

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia – Dlgs 81.2008 - , nonché essere dotati di tutti gli impianti anti-infortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, anti-incendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
4. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si

depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.

5. Il cantiere deve essere dotato di apposito “cartello di cantiere” come disposto dal successivo articolo.

6. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.

8. Le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari : **8.00 – 19.30**. Per dimostrate necessità e/o urgenze di lavoro tale orario può essere derogato previa autorizzazione da parte del competente ufficio comunale.

9. Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.

12. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di “interruzione dei lavori” che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell’area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.

#### 4. Recinzioni provvisorie

1. L’avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all’Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l’area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dalla preventiva comunicazione (almeno 15 gg prima) effettuata dall’avente titolo agli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l’incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d’acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l’esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l’apertura verso l’esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.

4. L’avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l’occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all’Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo le procedure comunali vigenti; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

7. L’Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l’ottenimento del miglior risultato visivo. L’Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. Quando le opere di delimitazione del cantiere comportino l’occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta all’Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo le procedure in atto.

Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.

## 5. Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile in prossimità degli ingressi allo stesso, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.

2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:

- Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
- Oggetto dell'intervento
- Titolare e Committente dell'intervento
- Data inizio dei lavori
- Termine massimo di fine lavori
- Progettista
- Direttore Lavori
- Progettista strutture (se previsto)
- Direttore Lavori strutture (se previsto)
- Progettista impianti (se previsto)
- Direttore Lavori impianti (se previsto)
- Impresa/e assuntrice/i dei lavori
- Responsabile del cantiere
- Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
- Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
- Collaudatore statico (se previsto)
- Certificatore energetico (se previsto)

3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.

4. Nel caso di opere pubbliche, sia direttamente eseguite dal Comune che eseguite da privati nell'ambito di titoli convenzionati, il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- Estremi atti autorizzativi
- Concessionario dell'opera
- Responsabile Unico del Procedimento
- Oggetto dell'appalto
- Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
- Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
- Modalità di realizzazione
- Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
- Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
- Ribasso d'asta
- Impresa appaltatrice
- Imprese sub-appaltatrici
- Progettista architettonico

- Progettista strutture
- Progettista impianti tecnici
- Direttore lavori
- Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
- Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
- Direttore di cantiere
- Assistente tecnico
- Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
- Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
- Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante

5. Al fianco del cartello di cantiere, o in altro luogo ben visibile, deve essere affissa copia della Notifica preliminare (se nominato il C.S.).

6. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

7. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).

8. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

9. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro 5 giorni dalla data di avvio dei lavori.

## 6. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.

2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.

3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

4. La sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

5. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.

6. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente;

7. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del piano di zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.

8. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma;

9. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

10. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.

11. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

12. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:

a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;

c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;

d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;

e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

## 7. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.

2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.

3. All'interno delle soglie dimensionali relative alle varianti di cui alla normativa sovraordinata, fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:

a) scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

1. per le misure inferiori o uguali a m. 10,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
2. per le misure oltre m. 10,00 è ammesso uno scostamento sino al 2% delle misure progettuali con un massimo di 50 cm complessivi;

b) le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SUPERFICIE LORDA del singolo piano inferiori al 5%,

ferma restando in ogni caso il mantenimento della SUPERFICIE LORDA complessiva.

4. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'amministrazione comunale prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.

5. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato negli elaborati relativi a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

## 8. Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose.

2. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri pertanto si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

## 9. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

2. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

## 10. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia dei luoghi, dando immediata comunicazione alle autorità competenti qualora tali spargimenti siano di materiale che possa arrecare danno a persone o cose.
2. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito ed integro lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi.
3. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino delle aree degli impianti e delle attrezzature pubbliche, della viabilità e dei marciapiedi eventualmente nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche. La riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. In caso di inottemperanza a quanto sopra, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questa, dell'intestatario del titolo abilitativo.

# TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

## Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

### A) Disposizioni generali

#### 1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, il restauro e la manutenzione straordinaria di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore, che a tale effetto vengono richiamate nella **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695** *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

#### 2. Requisiti prestazionali degli edifici

1. La progettazione, la costruzione e la manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali, oltre al rispetto delle norme di settore richiamate nella **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695** di cui al precedente punto 1.

2. Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime.

#### 3. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

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

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- mutamento di destinazione d'uso;

su edifici con almeno una delle seguenti caratteristiche:

- costruiti prima del DM 5.07.1975;
- con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente Capo;
- con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004,

i parametri di cui al presente Capo non sono obbligatori qualora l'intervento comporti comunque un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di: qualità degli spazi, sicurezza, igiene.

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

#### 4. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii.

2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e ss.mm.ii.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.

3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m<sup>3</sup>.

4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.

5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.

7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.

8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.

9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.

10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle “*Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*” è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

## 5. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.

2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso:

3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.

4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
- b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
- c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
- d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;

5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione

e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.

7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.

8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).

9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.

10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.

11. Il fascicolo del fabbricato deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.

12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

## 6. Conformazione e dotazione degli edifici e delle unità immobiliari

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti giuridici.

2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

### 6.1 Disposizioni generali

#### 6.1.1 Distanze e altezze

1. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, la distanza degli edifici dal confine dei fondi contigui di altra proprietà non può essere inferiore m. 3 nei nuclei storici e a m. 5 nei restanti ambiti, misurati dal filo della facciata o dai balconi aggettanti. Al di sotto di tale distanza le costruzioni sono ammesse a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà confinante mediante atto registrato e trascritto, da produrre

contestualmente alla presentazione del titolo, sempre ovviamente fatta salva la distanza minima inderogabile di m. 10 tra fronti finestrate.

La distanza minima dai confini di cui al presente comma è fissata in misura pari alla metà della distanza minima inderogabile mutuata dal DM 1444/1968 e sarà pertanto da applicarsi sempre con tale rapporto conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive.

2. La distanza minima dal confine di cui al punto che precede non si applica agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.

3. Fatta eccezione per gli interventi edilizi realizzati nei nuclei storici, negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatte salve le deroghe previste dalle disposizioni di legge vigenti; in presenza di balconi aggettanti si misura dal filo esterno degli stessi. Tale distanza si assume perpendicolarmente al fronte.

4. Ferma restando la distanza minima assoluta di 10 metri nei casi di cui al precedente comma 3, in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti. A questo fine, qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale frontistante, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta posta nella posizione più bassa ed inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, a partire dall'intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi.

Tale verifica non si applica per la realizzazione di ascensori all'interno dei cortili, ma deve essere sempre rispettata la distanza minima assoluta di m. 10 dalle pareti finestrate.

La verifica di cui al presente comma deve essere soddisfatta anche per le aperture di diversi edifici compresi nei nuovi interventi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti, fatta salva in quest'ultima verifica la possibilità di conservare l'ingombro preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione e la possibilità di soprizzo che non peggiori tale verifica nei confronti degli edifici circostanti.

5. I fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al comma 4 qualora ciò non contrasti con il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti. Tale ultima condizione si intende soddisfatta nel caso di interventi mantenuti nella sagoma preesistente.

6. Le verifiche e i limiti di cui ai commi precedenti possono essere derogati qualora si proceda mediante piani e programmi attuativi, modalità diretta convenzionata ovvero strumenti di programmazione negoziata, solo in presenza di espressa diversa indicazione convenzionale e planivolumetrica.

7. La distanza minima inderogabile richiamata nel presente articolo, e anche ove richiamata in altri articoli, è mutuata dal D.M. 1444/1968 e pertanto sarà da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive.

### 6.1.2 Edificazione sul confine

1. In deroga alle previsioni di cui al precedente punto, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà nei casi di:

- nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale che dovrà essere appositamente valutato dalla Commissione per il Paesaggio;
- autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. 3 all'estradosso della copertura;
- recinzioni di altezza massima pari a m. 2,80;
- cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura;
- locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura.

### 6.1.3 Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche), fatte salve le possibilità di recupero ai sensi della LR 7/2017 e smi.

2. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili sin dalla loro realizzazione, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:

- altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70;
- vespaio aerato di altezza minima m. 0,50, intercapedine perimetrale, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico fissati dalle norme vigenti. L'altezza può essere ridotta a 25 cm. a condizione che venga maggiorata l'aerazione in modo proporzionale fino a 1/50 con le griglie posizionate orizzontalmente e a 1/100 con le griglie posizionate verticalmente;
- aera illuminazione come previsto nel presente Capo II;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense,

cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici.

La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente. I locali seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, nel solo caso in cui non affaccino direttamente ed unicamente sulla pubblica via e qualora abbiano acquisito un parere preventivo favorevole da parte della ATS, possono essere adibiti anche a residenza.

3. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2 del presente punto. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

4. I locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di cui al precedente punto 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza di cui al successivo **punto C.1** e di idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a lavanderie, spogliatoi, nonché servizi igienici.

5. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.

6. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

#### 6.1.4 Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ed adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.

2. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,39. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm.200. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta, ma solo strutture a solaio non facilmente rimovibili. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.

3. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

#### 6.1.5 Recupero dei locali sottotetto

1. Si considerano sottotetti e possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna superiore a 1,80 m, misurata nel punto più alto. Tale requisito deve

sussistere nel sottotetto così come individuato in relazione a parti omogenee dell'edificio sottostante. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi suddetti siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, l'altezza interna dovrà essere misurata dall'intradosso dei travetti se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50.

2. In tutto il territorio comunale sono ammessi gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni delle norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione e per garantire il benessere degli abitanti.

Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, è possibile apportare modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui ai successivi commi 4 e 6.

Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere inferiore a metri 1,50.

All'interno del centro storico e nei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; è comunque permesso il recupero del sottotetto senza modifica delle altezze di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde esistenti, fatta salva l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione e per garantire il benessere degli abitanti.

3. Gli edifici interessati dagli interventi di recupero dei sottotetti devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito deve essere autocertificato all'atto della presentazione dell'istanza o della denuncia di inizio attività. In caso di carenza delle urbanizzazioni stesse si potrà procedere all'intervento di recupero solo previa assunzione a carico dell'operatore dell'impegno ad eseguire le opere mancanti, assistito da idonee garanzie finanziarie.

4. L'altezza media ponderale delle unità abitative oggetto di recupero, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa, dovrà risultare pari o superiore a 2,40 m.

5. Al fine di raggiungere tale requisito minimo sono ammessi interventi di traslazione dell'ultimo solaio, nel rispetto delle altezze minime prescritte per i locali sottostanti, nonché modifiche della copertura, nel rispetto:

- di quanto previsto ai commi precedenti;
- delle valutazioni obbligatorie della Commissione per il Paesaggio riguardo all'autorizzazione paesistica del progetto;
- delle specifiche procedure, per i beni sottoposti a vincolo.

6. L'altezza media ponderale dei sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura dovrà risultare in ogni caso inferiore a 2,60 m, compresi volumi soprastanti, controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta ecc.. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm.200.

7. Quando, ai fini del calcolo del volume fisico delle unità abitative oggetto di recupero, sia utilizzata una superficie avente un'altezza minima superiore a 1,50 m, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi quale delimitazione tra il volume abitabile e quello escluso dal recupero. Tale delimitazione non è necessaria quando l'altezza minima della porzione oggetto di recupero corrisponda a 1.50 m.

9. Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo di contenere i consumi energetici dell'intera unità immobiliare, e, ove possibile, migliorare le prestazioni dell'immobile.

10. Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

11. Fatta salva la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (eccezion fatta per i Piani attuativi e gli interventi convenzionati) e la verifica della sussistenza dei 60° nei confronti degli edifici circostanti, agli interventi di recupero dei sottotetti non si applicano le norme in materia di distanza tra i fabbricati e di distanza dai confini stabilite dal presente Capo paragrafo A). Ai fini dell'applicazione del presente comma non sono considerati abbaini e terrazzini a tasca in quanto parti integranti della copertura.

12. Gli interventi di recupero devono rispettare, ove previsti, i limiti di altezza posti dai piani esecutivi o da convenzioni planivolumetriche.

13. Per gli interventi del presente punto non si considera in ogni caso variata l'altezza degli edifici nei quali si proceda al recupero abitativo del sottotetto senza modifiche della forma e della quota delle coperture; a questo solo fine, la realizzazione di terrazzi in falda o abbaini, della dimensione strettamente necessaria a garantire l'aero illuminazione prescritta, non si considera modifica delle coperture esistenti.

14. Gli interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggio da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari oggetto di recupero secondo le disposizioni delle norme vigenti in materia. Tali spazi non dovranno risultare già asserviti ad altre unità o già conteggiati ai fini del rispetto della quota minima prescritta nell'ambito di precedenti interventi edilizi. Il vincolo di pertinenzialità dovrà risultare da un atto notarile registrato e trascritto prima dell'emissione del permesso di costruire o della presentazione della SCIA. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti, secondo le indicazioni delle norme regionali, previo versamento al comune di una somma commisurata al costo base a metro quadrato di costruzione per gli edifici residenziali.

#### 6.1.6 Recupero dei locali seminterrati

1. Si considerano seminterrati e possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

2. In tutto il territorio comunale, eccezion fatta per le parti del territorio esplicitamente escluse ai sensi della LR 7/2017 con DCC n. 33/2017 del 6.7.2017 sono ammessi gli interventi di recupero abitativo dei seminterrati secondo le disposizioni delle norme nazionali e regionali vigenti.

3. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria

4. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

5. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei parametri di aerao illuminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

6. Sono fatte salve le disposizioni procedurali di cui alla LR 7/2017, richiamate in allegato 9 al presente Regolamento.

#### 6.1.7 Soppalchi

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.

3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aerao illuminazione.

4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.

5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aerao illuminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui ai successivi punti.

7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate, e devono essere dimensionate ai sensi delle NTC vigenti.

8. Non è consentita la realizzazione – non computata in SL - di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.

9. E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in SL, se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali.

#### 6.1.8 Volumi tecnici

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare.

2. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.

#### 6.1.9 Aggetti su strada, parapetti e davanzali

1. L'aggetto di *bow windows*, balconi, gronde, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m. 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti, eccedenti m. 2,00, su tali spazi dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.

2. Parapetti e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire l'inattraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.

3. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse previste dalle specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati. (es. locali di pubblico spettacolo).

#### 6.1.10 Servizi e impianti indispensabili negli edifici

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

#### 6.1.11 Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per il calcolo della pedata e dell'alzata dei gradini, si applica la formula di Blondel:

$$2a + p = 62 \div 64 \text{ cm}$$

dove la a sta per alzata, mentre la p per pedata.

2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.

3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

5. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm.

6. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

#### 6.1.12 Ascensori

1. Tutti gli ascensori devono essere regolati per una bassa velocità di avvio e fermata, con auto livellamento del piano cabina/piano fermata con tolleranza di 1 cm e segnalazione sonora di avvio e partenza.

2. Devono inoltre essere dotati di campanello di allarme munito di dispositivo luminoso di avvenuta chiamata e di citofono, tutti posti a 100÷130 cm di altezza. Nelle pulsantiere i numeri di piano devono essere in rilievo e con relative scritte in Braille.

4. Il dispositivo luminoso di sicurezza deve avere una autonomia minima di 4 ore.

5. Nelle nuove costruzioni le porte degli ascensori devono essere a scorrimento automatico e dotate di specifico meccanismo di arresto e inversione in caso di ostruzione.

6. Il tempo di apertura delle porte non deve essere inferiore a 15 secondi.

7. Le pulsantiere esterne, poste a 110÷140 cm di altezza (consigliato 115), devono riportare l'indicazione del piano e i numeri devono essere in rilievo e con la relativa scritta in Braille.

#### 6.1.13 Servoscala e Piattaforme elevatrici

1. Nelle parti comuni per gli interventi di nuova costruzione, deve essere escluso l'impiego di servoscala e piattaforme per il superamento di barriere architettoniche.

2. Solo nel caso di interventi in edifici esistenti nei quali vi sia comprovata impossibilità tecnica di superamento di dislivelli mediante la realizzazione di rampe, sono ammessi piattaforme elevatrici o servoscala.

3. La presenza di servoscala e di piattaforme elevatrici deve essere opportunamente segnalata per favorire la circolazione pedonale sul lato opposto.

4. Opportune segnalazioni luminose ed acustiche dovranno indicare l'attivazione di questi meccanismi di sollevamento.
5. La portata dei servoscala non deve essere inferiore ai 130 kg mentre per le piattaforme non deve essere inferiore ai 180 kg.
6. La loro velocità non deve essere superiore ai 10 cm al secondo.
7. Servoscala e piattaforme devono essere sempre muniti di dispositivi di sicurezza antiribaltamento, anticesoiamento e antischiacciamento.
8. Devono essere dotati di dispositivi di sicurezza per l'attivazione esclusiva con "persona presente".
9. I comandi di funzionamento devono essere installati sia sul meccanismo che al piano.
10. In fase di stazionamento la pedana deve essere ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

#### 6.1.14 Rampe e Scivoli

1. Le rampe d'accesso agli edifici devono essere realizzate con materiale antisdrucchiolo e protette da un parapetto munito di corrimano all'altezza di 90 cm. Tutti gli spazi previsti per il cambio di direzione e in corrispondenza di porte, come in tutti i piani orizzontali di sosta (max ogni 10 m di sviluppo per pendenze fino all'8%) devono essere realizzati in piano e con lato di misura non inferiore a 150 cm. Per le parti realizzate in grigliato, la maglia deve essere inattraversabile da una sfera di 15 mm di diametro.
2. L'inizio e la fine delle rampe deve essere evidenziato mediante una variazione del colore e la rugosità del pavimento, realizzata ad almeno 30 cm di distanza e per un tratto di lunghezza di almeno 30 cm.
3. Nella realizzazione di rampe e scivoli, sempre evidenziati con strisce gialle, i raccordi con marciapiedi, carreggiate, corselli d'accesso, ecc., non devono presentare un dislivello superiore a 2 cm, realizzando sempre spigoli arrotondati (o comunque addolciti verso il basso). La pendenza trasversale deve essere contenuta entro l'1%. Inoltre devono essere dotati di dissuasori di occupazione abusiva (paletti con catenelle, ringhiere, archetti, ecc.).

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

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla **DGR X/1274**.
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
4. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
5. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

## B) Requisiti energetici

### 1. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia

1. In attuazione a quanto previsto dall'Art. 11, comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, il presente Regolamento Edilizio definisce le procedure di accesso agli **incentivi volumetrici** atti a promuovere il miglioramento del livello di eco.sostenibilità degli edifici, nonché i requisiti da ottemperare per l'accesso a ciascun livello incentivante.

2. In particolare, sono stabilite due tipologie di incentivi:

- Incentivi per edifici di **nuova costruzione e sostituzione edilizia**, per interventi il cui titolo edilizio sia stato richiesto dopo l'approvazione del presente Regolamento;
- Incentivi per gli **interventi su edifici esistenti**, realizzati a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento. Per accedere a questa tipologia di incentivo gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti, completati ed agibili.

3. In attuazione alle indicazioni di cui sopra, in specifico allegato 2) al presente Regolamento (all. *“Disciplina delle incentivazioni per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi”*) sono riportate le diverse modalità di accesso alle forme di incentivazione.

## C) Requisiti igienico – sanitari

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.

2. Possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.

### 1. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili

1. I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche agli uffici, attività commerciali, studi professionali e attività di servizi alla persona, e altre attività compatibili, inseriti in edifici a destinazione residenziale prevalente. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.

#### 1.1 Altezze minime dei locali

1. L'altezza media dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70.

2. L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40.

3. L'altezza media dei locali di servizio e degli spazi di distribuzione non deve essere minore di m. 2,10.

4. L'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio, cantina o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.

5. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.

6. Nell'ambito di interventi edilizi di cui all'art.3 comma 1 lettere a,b e c, di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali.

7. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.

## 1.2 Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

1. Nel rispetto di quanto previsto dal successivo comma 6.2.4 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici, punto 2, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.

2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq.

3. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la **realizzazione di 20 metri quadri aggiuntivi (fino alla concorrenza dei 75 mq complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione**. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente Articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.

4. Le unità immobiliari destinate ad usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto di tutte le specifiche relative del regolamento di igiene e le normative di settore.

5. Gli spazi interni all'unità immobiliare, non costituiscono SL e non sono riconducibili alla definizione di soppalco quando:

- a) non sono idonei alla permanenza anche temporanea di persone;
- b) sono privi dei requisiti di agibilità;
- c) hanno almeno un lato aperto ed un'altezza netta inferiore a metri m. 1,80 e superiore a m. 1,50.

## 1.3 Superficie minima utile degli ambienti

1. La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 8,00 mq;
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- soggiorno: 14,00 mq;

- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 5,00 mq;
- locale studio: 7,00 mq;
- uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo comma 6.2.4, fatte salve le verifiche per il calcolo della SL. di cui al presente regolamento e delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.

3. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente.

4. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

#### 1.4 Cucine, Spazi di cottura, Locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- cappa aspirante o meccanismo equivalente, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione;
- parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 120 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
- l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche) o estrazione forzata.

3. Dotazione minima di apparecchi sanitari:

- nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
- qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al Dm 236/89 e smi.

## 2. Qualità dell'aria

### 2.1 Riscontro d'aria

1. Per tutte le nuove unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere mono-affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

### 2.2 Areazione attivata: condizionamento – ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno con ventilazione conforme al successivo 4.1 - Aerazione dei servizi igienici.

### 2.3 Areazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione automatici solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
- spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;
- i locali retrostanti le serre bioclimatiche.

### 2.4 Areazione naturale

1. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio) ad eccezione di quanto previsto al punto 6.5.3 – Areazione tramite cortili e patii.

2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a **1/8** del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.

4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da

persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

5. La conservazione di superfici aeranti esistenti inferiori ai rapporti prescritti è consentita qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente (accompagnata da relazione tecnica asseverata) ed a condizione che i rapporti aeranti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente comma.

### 3. Requisiti illuminotecnici

#### 3.1 Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio.)

2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD).

3. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite al punto seguente 6.4.2 , comma 1, i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

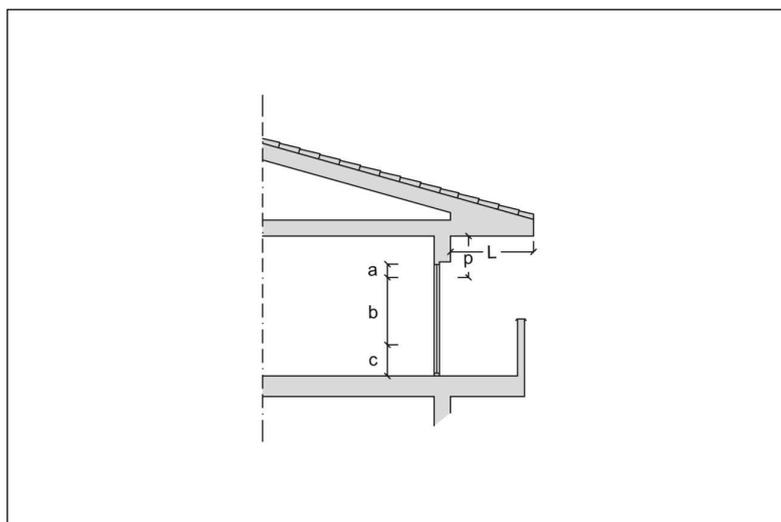
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

#### 3.2 Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

2. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

3. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/10, a prescindere dalla profondità del locale.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza  $p=L/2$  (ove  $p$ =proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$ =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
5. Nel caso di pareti con esposizione compresa nell'arco di +/- 60° SUD la porzione "a" sarà considerata utile per 1/2 agli effetti illuminanti.
6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori ai prescritti è consentita limitatamente qualora l'intervento comporti comunque un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente (previa relazione tecnica asseverata) e a condizione che i rapporti illuminanti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente punto.
7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.
8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.
9. Le serre bioclimatiche non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.
10. Schema esplicativo della superficie illuminante utile.



#### Legenda

- L = lunghezza dell'aggetto superiore
- P = proiezione dell'aggetto =  $L/2$  si calcola solo per  $L > 150$  cm.
- a = superficie finestrata utile per 1/3 o 1/2 agli effetti dell'illuminazione
- b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione
- c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm)
- La superficie finestrata utile è uguale a:  $b + 1/3$  o  $1/2$  a.

## 4. Areazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici

### 4.1 Areazione dei servizi igienici

1. Tutte le unità immobiliari con superficie > 70 mq devono avere almeno un bagno con illuminazione e aerazione naturale diretta.

2. Le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata.

3. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi).

4. I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.

5. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

6. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

7. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

#### 4.2 Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto per le cucine. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente.

3. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.

4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'ideale evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2 del punto - Cavedi tecnici o passi d'uomo

#### 4.3 Areazione tramite cortili e patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati ai punti successivi.

##### 4.3.1 Corti o cortili

1. Fatta salva la definizione delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, per le sole finalità igienico-sanitarie si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti anche su diverse quote preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica,

delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a 3 m.

2. Nelle corti e nei cortili devono comunque essere rispettate le verifiche di cui al Capo I del Titolo III punto 6 - Distanze e altezze per gli interventi ivi previsti.

3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a 4 m.

4. Qualora le fronti che vi prospettano comprendano pareti arretrate rispetto al limite del cortile stesso, per ogni singolo arretramento, a partire da quello posto alla quota più alta, dovrà essere fatta la seguente verifica: il piano orizzontale in quota creato dall'arretramento dovrà avere una superficie superiore ad  $\frac{1}{4}$  di quella delle pareti che lo delimitano. In questo caso per il calcolo di cui al comma 3 si dovranno raffrontare solo la superficie del cortile, o dell'eventuale arretramento sottostante, e la somma delle pareti che vi prospettano.

5. Nel caso tale superficie risulti inferiore si dovrà procedere ad una nuova verifica assumendo come piano di riferimento quello corrispondente al piano cortile o all'eventuale arretramento sottostante considerando, per il calcolo di tale rapporto, la somma delle due superfici orizzontali, e, per le superfici verticali, la somma di tutte le pareti che delimitano tali superfici. Nel caso di arretramenti in successione tale verifica dovrà essere ripetuta fino a livello del cortile.

6. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

7. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2,5 posti bici ogni 100 mq. di s.l.p.. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di slp.

8. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.

9. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria. Le pavimentazioni di corti e cortili nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, devono essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi. I cortili devono comunque essere sistemati in modo da evitare ristagni d'acqua e devono essere dotati di idonee prese d'acqua.

10. Il Comune di Pavia riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, così come nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali. Il gioco dei bambini avverrà all'interno delle suddette aree, come sopra già individuate, con l'eventuale eccezione di quelle che verranno espressamente indicate, da apposita delibera condominiale, come interdette – in tutto o in parte – al gioco dei bambini. Tale eventuale interdizione potrà essere stabilita solo sulla base di fondati rischi, specificati in sede di delibera, per l'incolumità e/o per la sicurezza dei minori.

### 4.3.2 I Patii

1. I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

### 4.4 Cavedi

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine ed altri locali accessori fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto ed essere preferibilmente tinteggiati in colore chiaro.

2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 mq;
- altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 mq;
- altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 mq;
- altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 mq.

3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno dei Nuclei storici, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggiorare la situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

### 4.5 Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

## 5. Requisiti unità immobiliari destinate a locali diversi dalla residenza

### 5.1 Caratteristiche dei locali

1. Le norme regolamentari di cui al presente punto, vanno applicate per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione e cambio d'uso.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su immobili legittimi, ma privi dei requisiti di cui al presente articolo, sono consentiti purché non comportino maggiori difformità rispetto all'esistente.

### 5.2 Altezze minime

1. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.), mentre per il Centro Storico il parametro dell'altezza minima è fissato in m. 2,70. Limitatamente ai locali retrostanti aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40. Eventuali controsoffittature dei locali non possono essere realizzate a un'altezza interna inferiore a m. 2,40 e non possono eccedere il 30% della superficie dei locali stessi.

2. Gli strumenti urbanistici o gli strumenti di tutela ex Dlgs 42.04 e smi possono prevedere altezze interne inferiori per edifici esistenti da assoggettare a particolare tutela, per le loro caratteristiche storico-testimoniali, architettoniche, tipologiche.

### 5.3 Superfici minime

1. I locali di cui al presente punto devono avere le seguenti superfici minime:

- uffici e studi professionali: mq 5 per ogni addetto;
- sale mensa, refettori: 1,5 me per ogni addetto per turno
- locali riposo: 1,5 me per ogni addetto per turno
- spogliatoi: 1,2 mq per addetto;
- servizio igienico: minimo mq 2, con lato minimo 0,9 cm; con accesso da locale antibagno;

Per le attività turistiche ricettive, e per quanto non previsto nel presente regolamento, si rimanda alla normativa di settore ed alle disposizioni del Regolamento di Igiene.

### 5.4 Dotazione minima di servizi

1. I locali per uffici devono disporre di una dotazione minima nei limiti prescritti dalla normativa sopra ordinata *ALLEGATO IV - Requisiti dei luoghi di lavoro* del D. Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii.

### 5.5 Ventilazione ed areo/illuminazione

1. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti o interventi sull'esistente e cambi d'uso, la superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurno non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento, e una superficie di aerazione naturale diretta non inferiore ad 1/8 della superficie in pianta del locale.

2. Tali requisiti si ritengono soddisfatti qualora le superfici finestrate utili, apribili verticalmente, non siano inferiori al 12.5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

3. Sono consentite soluzioni progettuali che prevedano di inserire, in aggiunta alle superfici apribili che non raggiungono i requisiti minimi, anche sistemi di ventilazione meccanica bilanciata degli ambienti chiusi consistenti in scambiatori d'aria con recupero di calore, ovvero sistemi di condizionamento con immissione di aria nei locali confinati ovvero ventilazione incrociata delle

unità abitative attraverso sistemi di apertura a ribalta od a vasistas che permettono di assicurare l'aerazione dei locali per periodi di tempo prolungati.

4. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere dotati di adeguato impianto d'illuminazione notturna anche temporizzato.

5. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o con l'utilizzo di altri dispositivi.

6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, quelli destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare un'adeguata ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dai precedenti punti del presente Capo in ordine ai requisiti prestazionali per la residenza.

7. Nel caso di bagni ciechi, gli stessi devono essere dotati di sistema di aspirazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.

8. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

9. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

Ferme le altre indicazioni prestazionali valide per la residenza (scale, ascensori, ...).

## Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

### 1. Strade

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

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
- la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separata dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
- le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di “*traffic calming*” (moderazione del traffico – Zone 30), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
- gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione deve indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.

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

3. Dal punto di vista dell'impatto acustico, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della Legge n. 447/1995, per ogni realizzazione, modifica o potenziamento di strade di tipo A, B, C, D, E ed F (secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni) deve essere predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica ai sensi della normativa nazionale e regionale.

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

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

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

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

8. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89, LR 6/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

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

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

## 2. Portici

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto.

2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdruciolevole, secondo le caratteristiche della tradizione locale, con evidenziate le eventuali variazioni di livello del piano di calpestio, mediante una differente caratterizzazione cromatica e materica.

4. I portici e le gallerie di uso pubblico sono assimilati ai passaggi pedonali e, se fronteggiano spazi pubblici, devono armonizzarsi con gli spazi pubblici medesimi, devono essere illuminati da fonti artificiali e devono prevedere intercapedini per convogliare le acque piovane alla fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici. Le finiture ed i materiali devono essere conformi a quelle degli spazi pubblici urbani circostanti.

## 3. Piste ciclabili

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

2. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
3. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
4. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali devono preferibilmente essere autonomi, separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
5. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
6. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto, omogeneo e con caratterizzazione cromatica diversa dalla sede stradale e dai marciapiedi.
7. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

#### 4. Parcheggi

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere preferibilmente alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. Si stabilisce di inserire la piantumazione di almeno un albero ogni 50 mq. di asfalto.
2. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.
3. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.
4. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
5. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.
6. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
7. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme

8. I parcheggi posizionati a livello della sede stradale devono avere preferibilmente un cordolo a verde che delimiti lo spazio di sosta degli autoveicoli dalla sede stradale medesima, nonché, in assenza di volumi nel sottosuolo, alberature all'interno del parcheggio stesso, al fine di garantire l'ombreggiamento degli stalli.

9. I parcheggi dotati di accesso a richiesta, devono essere realizzati in modo tale che siano previsti spazi di accumulo delle autovetture in entrata al fine di evitare intralcio alla viabilità pubblica in prossimità degli accessi medesimi.

10. I parcheggi devono essere realizzati preferibilmente con materiali di finitura idonei ad assorbire l'anidride carbonica, ovvero devono essere realizzati con tecniche in grado di raccogliere ed evacuare i gas di scarico.

11. Negli spazi privati, ricavati a seguito di interventi di nuova costruzione o di sostituzione, deve essere riservato un posto per disabili qualora la dotazione prevista in progetto sia superiore a 10 posti auto. I posti auto per disabili, ove possibile, devono essere posizionati in prossimità dell'ingresso principale dell'edificio.

12. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra di ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

13. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

14. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

15. Nelle nuove costruzioni residenziali tutti i box dovranno essere dotati di presa elettrica con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici.

16. Nei nuovi parcheggi almeno il 5% delle aree dovrà essere dedicato allo stazionamento delle biciclette.

## 5. Piazze e aree pedonalizzate

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.

2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..

3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Per i percorsi ed aree pedonali (comprese zone di parcheggio per disabili) dovranno essere utilizzate preferibilmente pavimentazioni a superficie continua, (o composte da elementi senza bisellatura, preferibilmente a spigolo vivo), avendo cura nella posa che gli elementi non abbiano giunti superiori a 5mm, ed eventuali risalti di spessore non superiore a 2 mm; sempre per le pavimentazioni, il coefficiente d'attrito dovrà essere verificato con il metodo BCRA. Dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui agli artt. 4.2.1, 4.2.2, 8.2.1 8.2.2 D.M. 236/89. Gli interventi che riguardano la viabilità non dovranno creare barriere architettoniche intese come mancanza di accorgimenti e segnalazioni per l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per tutte le persone e in particolare per i non vedenti, ipovedenti e ipoacusici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) e le essenze arboree ed arbustive partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico e pertanto, ove possibile, nelle nuove realizzazioni dovranno essere presenti in misura idonea alla valorizzazione ed utilizzo della piazza stessa, per numero ed in particolare per qualità.
7. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

## 6. Marciapiedi

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico, devono provvedere alla sua sistemazione e mantenimento, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore competente in materia di marciapiedi ed arredo urbano.

4. Nel caso di nuova costruzione, ove le Norme di Attuazione del Piano delle Regole prescrivano l'arretramento dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, percorsi pedonali o al parcheggio di biciclette con esclusione del transito e sosta dei veicoli, fanno eccezione i veicoli in transito per accedere alla proprietà privata.
5. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomuto oneri, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indefornabilità del suolo.
6. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga l'Amministrazione potrà intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.
7. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.
8. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti e degli interventi dei punti precedenti sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
9. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle centrali termiche.
10. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta al pagamento del canone/tassa ove dovuto e come richiesto dall'apposito Regolamento.

## 7. Passaggi e attraversamenti pedonali

### 7.1 Passaggi pedonali

1. I passaggi pedonali devono avere una pendenza trasversale non superiore all'1% e la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
2. Il piano di calpestio posto a quote differenti deve essere raccordato mediante la realizzazione di rampe, possibilmente con pendenza non superiore al 8% (e comunque nel rispetto del DM 236/89), identificabili ed evidenziate attraverso una differente caratterizzazione cromatica e materica dei piani raccordati.
3. I sovrappassi e i sottopassi pedonali, devono essere accessibili, anche con meccanismi di sollevamento verticale di sicuro, libero e generale utilizzo.
4. Le postazioni relative alle fermate dei mezzi pubblici, anche inserite in apposite strutture, devono essere dotate di segnale di sicurezza in prossimità del bordo di ogni banchina o marciapiede.

### 7.2 Attraversamenti pedonali

1. Gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati.

2. Le griglie ed altri manufatti, con larghezza o diametro superiore a m. 1,00, non sono ammessi in corrispondenza dei passaggi pedonali. I grigliati ad elementi paralleli devono in ogni caso essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

3. Le rotatorie in ambito urbano, devono essere dotate di idonei raccordi per l'attraversamento pedonale e ciclabile in sicurezza.

4. Gli attraversamenti pedonali zebrati e i marciapiedi in corrispondenza degli stessi, devono essere dotati di una linea guida costituita da nervature o segnalazioni in rilievo, percettibili al calpestio e alla percussione. Tali linee devono essere predisposte per gli attraversamenti pedonali di strade a più di una corsia, nel caso di attraversamenti non ortogonali ad almeno un marciapiede, nonché negli attraversamenti semaforizzati.

5. Gli impianti semaforici devono essere dotati di avvisatori acustici e tattili-vibratori.

### **7.3. Prescrizioni comuni**

1. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.1,20; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. E' sconsigliato l'utilizzo di manufatti tipo "*Green Block*" e similari su percorsi di forte passaggio in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.

## **8. Passi carrai ed accesso ai parcheggi**

### **8.1 Passi carrai**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dal Regolamento di Esecuzione e Attuazione, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

2. I passi carrai possono essere concessi esclusivamente in posizione tale da garantire un'ampia visibilità per l'immissione nella via pubblica, nonché per l'emissione da essa.

3. Gli accessi che si aprono su strade gestite da enti diversi dal Comune dovranno presentare unitamente al titolo edilizio abilitativo comunque denominato la documentazione che attesti l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

4. Nel caso di strade pubbliche di proprietà Comunale e private assoggettate all'uso pubblico, gli eventuali cancelli dei nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 per le residenze e di almeno m. 6 per l'accesso alle attività non residenziali (misurati in senso perpendicolare rispetto al senso di marcia dal filo strada incluse le mobilità pedonali e ciclabili) salvo la possibilità di deroga, dotandoli di apertura automatica a distanza ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione.

5. Dovrà essere acquisito il parere del Servizio Mobilità e della Polizia Locale nell'ipotesi di deroga sia dell'arretramento degli accessi e sia dell'utilizzo dei sistemi alternativi in merito all'entità del traffico e all'eventuale intralcio alla fluidità della circolazione.

6. Salve le norme statali tutti i nuovi accessi carrai, al di fuori del Centro storico, dovranno avere larghezza minima di m. 3,50 per usi civili e m. 8,00 per usi non residenziali. L'accesso carraio deve consentire l'accesso ad un luogo idoneo allo stazionamento di un veicolo.

7. Qualora si intervenga sulle recinzioni esistenti, gli accessi dovranno essere adeguati nel rispetto dei limiti di cui sopra, salvo impossibilità per le quali dovrà comunque essere previsto il miglioramento.

8. La distanza minima dalle intersezioni viarie dei nuovi accessi carrai non dovrà essere inferiore a m.12,00 o m. 9,00 se l'accesso è su strada chiusa, su strada locale a traffico limitato a senso unico o su strade urbane, di quartiere o locali con limite di velocità massima pari a 30 Km orari; in ogni caso, devono essere visibili da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima nella strada medesima.

9. I nuovi accessi pedonali dovranno avere una larghezza minima pari a m. 1,00 e non dovranno interferire con l'accesso carraio.

10. In caso di impossibilità alla realizzazione separata degli accessi carraio e pedonale, sarà ammessa la realizzazione di un unico accesso promiscuo con utilizzo di adeguati sistemi di sicurezza (idonea segnalazione luminosa, di sistema di sicurezza a fotocellule, secondo la specifica normativa).

11. Tutte le viabilità e gli accessi devono essere privi di barriere architettoniche e prevedere, in presenza di elementi di pericolo (quali ad esempio fossati, sbarre ad interdizione della viabilità veicolare, aiuole, cordoli, cambi di pavimentazioni, recinzioni e pali segnaletici, etc.), misure a mitigazione del pericolo per le utenze a ridotta mobilità od a diversa abilità.

12. I cancelli scorrevoli "a maglie aperte o c.d. non pieni" dovranno essere dotati di rete di sicurezza o similare onde evitare il passaggio della mano o situazioni di pericolosità per cose, persone od animali. Tale prescrizione trova applicazione anche in caso di cancelli esistenti per i quali vi è obbligo o richiesta di adeguamento.

13. In corrispondenza degli accessi pedonali è ammessa la realizzazione di pensilina a copertura delle persone in ingresso, delle pulsantiere citofoniche, delle cassette postali e di eventuali impianti di contabilità utenze a condizione che non sbalzino sulla pubblica via o su aree di viabilità anche private. Tali pensiline di pre.ingresso potranno esser realizzate a condizione che non superino la superficie di proiezione a terra di mq. 4.00 e devono armonizzarsi architettonicamente, nei materiali e nei colori, con il fabbricato delle quali sono pertinenze.

## **8.2 Accesso ai parcheggi**

1. L'accesso ai parcheggi che non sono posti a livello della sede stradale deve essere assicurato mediante:

a) rampe di accesso antidrucciolevoli di pendenza non superiore al 16% con dimensioni minime della carreggiata pari a:

- m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 ed il raggio esterno minimo di m. 9,50;

b) percorsi pedonali larghi almeno m. 0,60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito: (i) quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze; (ii) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

c) tratti in piano lunghi almeno m. 4.50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;

d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;

e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a: (i) m. 6.00 per corselli sui quali fronteggiano i boxes, (ii) m. 5,50 per corselli sui quali fronteggiano i posti macchina tracciati a vernice o di semplice collegamento senza accessi laterali;

f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

2. L'accesso ai parcheggi può essere realizzato anche mediante sistemi di movimentazione meccanizzata delle autovetture.

3. Gli accessi devono essere in numero e posizione tale da garantire il regolare accesso e deflusso degli utenti e non costituire intralcio alla viabilità pubblica. Gli spazi di attesa devono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla sede stradale.

### 8.3 Derghe

1. Eventuali deroghe al presente periodo potranno essere consentite nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione sentito il competente Servizio Mobilità e la Polizia Locale.

## 9. Chioschi/dehors ed edicole su suolo pubblico

1. I chioschi, i dehors e le edicole, situati su spazi pubblici e privati, anche se di tipo provvisorio, ma non temporaneo devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, non devono rappresentare ostacolo e impedimento all'accessibilità e fruibilità dello spazio urbano, alla circolazione, e devono essere a loro volta accessibili.

2. I chioschi, i dehors e le edicole devono essere realizzati previo rilascio del relativo titolo abilitativo. Per il rilascio del titolo su area pubblica, nell'ottica del Procedimento unico, il rilascio dell'Autorizzazione all'occupazione suolo da parte del SUAP costituisce titolo alla posa/realizzazione.

3. L'Amministrazione ha definito con l'allegato *Regolamento per l'arredo urbano e l'installazione di dehors dei pubblici esercizi* le modalità per l'autorizzazione alla installazione e la tipologia dei dehors e degli arredi urbani per le attività di somministrazione e vendita sul territorio comunale.

4. I chioschi, le edicole – ed anche i dehors - devono comunque concorrere alla valorizzazione dell'ambiente urbano attraverso l'uso di materiali di qualità e l'attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. I relativi progetti devono indicare il periodo di permanenza, descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce, con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione, pari alla metà del valore del manufatto, valutato secondo i vigenti bollettini per l'esecuzione di opere edilizie.

5. Essi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;

- osservare le disposizioni del presente regolamento;
- non risultare lesivi del verde ed in particolare degli alberi e dei relativi apparati radicali.

6. I chioschi che ospitano attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di vendita di prodotti del settore alimentare potranno avere superficie diversa e dovranno rispondere ai requisiti previsti dal Regolamento di Igiene per attività di produzione, preparazione, vendita e somministrazione di alimenti e bevande.

## 10. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

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

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

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

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili, previo nulla osta del Condominio.

4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone, con particolare attenzione verso i bambini, e per gli animali da passeggio.

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

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

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

## 11. Recinzioni / Muri di cinta

1. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici devono presentare un aspetto decoroso, armonizzandosi con le recinzioni vicine, e non devono ostacolare la visibilità stradale o pregiudicare la sicurezza della circolazione. I rami delle eventuali siepi non devono sporgere sul passaggio pubblico.
2. Le recinzioni devono essere realizzate a giorno con zoccolo avente altezza non superiore a m. 0,75 e sovrastante cancellata in materiale metallico, avente altezza non superiore a m. 1,75 o, in alternativa, mediante cancellata in materiale metallico o siepe avente altezza non superiore a m. 3,00. Fatto salvo che lo zoccolo non costituisca elemento architettonico della recinzione, per cui lo stesso possa saltuariamente ed armonicamente elevarsi anche ad una altezza sino a m. 1,25/1,50.
3. Nelle recinzioni sono ammessi elementi verticali di chiusura, oltre l'altezza dello zoccolo, a condizione che la superficie aperta sia almeno pari al **70%** dell'area ideale della recinzione, misurata dallo zoccolo all'estradosso del più alto elemento verticale. Gli elementi verticali di chiusura devono essere ripartiti in modo omogeneo sullo sviluppo perimetrale dell'intera recinzione.
4. Per quanto possibile, le recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. Recinzioni e zoccolature d'altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue. Inoltre:
  - a) le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate in muro pieno oppure con siepi e reti poste all'interno fino ad un'altezza non superiore a m 3,00;
  - b) le recinzioni di impianti sportivi o di aree da interdire all'accesso per motivi di sicurezza e pubblica incolumità potranno avere altezze e caratteristiche diverse in relazione alle specifiche esigenze;
  - c) recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.
5. Non sono ammesse nuove recinzioni che presentino cuspidi, punte, filo spinato o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
7. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.
8. E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

## 12. Numerazione civica

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese

dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.

3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, i numeri civici in precedenza assegnatigli, affinché siano soppressi.

### 13. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione edilizia, se riferita all'intero edificio, devono disporre negli spazi comuni di un'area attrezzata coperta per il deposito delle biciclette, carrozzine, passeggini e altri mezzi non motorizzati, in misura non inferiore all'uno per cento della SL complessiva oggetto dell'intervento. Tale dotazione può non essere rispettata nel caso di comprovata impossibilità tecnica nei soli casi di ristrutturazione.

2. La realizzazione di spazi per deposito di biciclette e mezzi non motorizzati è prescritta anche negli interventi di:

- sistemazione delle stazioni dei mezzi di trasporto collettivo e delle relative aree di pertinenza;
- sistemazione o nuova realizzazione di giardini e parchi pubblici, nonché di infrastrutture per le attività sportive;
- sistemazione o nuova realizzazione di parcheggi per autoveicoli.

3. Ai fini del dimensionamento degli spazi pertinenziali di cui al presente articolo, gli stessi dovranno garantire (con specifica dimostrazione negli allegati di progetto) un parcheggio di biciclette nella misura minima di n. stalli per biciclette pari a:

n. =  $SL / 125$  per gli interventi di tipo residenziale;

n. =  $SL / 150$  per gli interventi di tipo commerciale;

n. =  $SL / 100$  per gli interventi di tipo direzionale/terziario,

e, ove ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico, anche nelle aree a parcheggio di uso pubblico.

Dovrà essere inoltre garantito un percorso di accesso agli stalli e alle rastrelliere da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.

4. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali di nuova edificazione lo spazio deve essere progettato in modo che sia consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.

## Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

### 1. Aree verdi

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento ambientale indispensabile e necessario del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consoni al mantenimento della vegetazione esistente e all'ulteriore sviluppo complessivo delle aree verdi, attraverso il loro ampliamento o nuove individuazioni, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia all'allegato DISCIPLINARE D'USO E REGOLAMENTAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO (All. "1") del verde urbano, facente parte integrale e sostanziale del presente regolamento.

### 2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un indispensabile fattore di miglioramento ambientale, e di conseguenza della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la realizzazione, la cura e la gestione dei parchi urbani (parchi pubblici), direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce anche un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione di tutte le aree verdi e di tutti i giardini, in particolare di quelli di pregio ambientale storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale, mentre per la regolamentazione specifica degli interventi si rinvia all'allegato DISCIPLINARE D'USO E REGOLAMENTAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO (All. "3") del verde urbano, facente parte integrale e sostanziale del presente regolamento.

### 3. Orti urbani

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove, riconoscendoli come servizio di interesse generale anche nel PGT, la sistemazione di appezzamenti di terreni – anche di privati, convenzionati o meno con l'amministrazione - ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al "REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA CONDUZIONE DEGLI ORTI URBANI SU AREE COMUNALI" approvato con delibera di Consiglio Comunale.

#### 4. Parchi e percorsi in territorio rurale

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

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

#### 5. Sentieri

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

#### 6. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano, connessione alla rete verde comunale

1. La messa a sistema delle diverse aree verdi (agricole, parchi urbani e periurbani) per sviluppare la rete verde comunale è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire prioritariamente.

2. L'individuazione di tali "sistemi", anche attraverso la progettazione e/o il recupero di specifiche porzioni di territorio comunale, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica (PGT e sue diverse componenti).

#### 7. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. La tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita innanzi tutto provvedendo all'applicazione dei principi di cui al Regolamento regionale n. 7 /2017 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"), il quale definisce i criteri per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche.

2. Nel documento, sono indicate le misure compensative o mitigatorie che il proprietario/realizzatore del bene deve porre in essere, anche con riferimento a fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima. In particolare, si rappresenta come:

- le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente;
- il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne, in particolare nelle aree di esondazione dei fiumi individuate dallo Studio Geologico allegato al PGT. Gli atti abilitativi che prevedono la realizzazione di interrati o seminterrati in tali aree (ove non sia espressamente vietata la loro realizzazione), sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati;

- gli eventuali piani interrati sono impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e sono previste aperture quali rampe o bocche di lupo solo a quote superiori.

## 8. Indagini ambientali preliminari - IAP

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;

b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);

d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia e, in conformità ai disposti di legge, al Settore Bonifiche della Provincia di Pavia e, per conoscenza, all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

4. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

5. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si opererà così come previsto nel precedente comma 3.

6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato.

6. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

#### *Indicazioni tecniche per la realizzazione dell'LAP*

Le indagini ambientali preliminari devono:

- essere progettate e realizzate secondo i criteri di buona norma tecnica;
- essere rappresentative dell'intero sito, pertanto non sono ritenute valide quelle riferite a singoli subalterni e che non includano almeno anche le parti comuni;
- il numero e il posizionamento dei punti di indagine deve essere definito sulla base di un criterio di rappresentatività e in base a eventuali centri di pericolo o zone potenzialmente critiche (es. serbatoi sostanze pericolose e relative infrastrutture, pozzi perdenti, trasformatori...);
- essere rappresentative di tutte le matrici potenzialmente impattate da fenomeni di contaminazione e prevedere comunque il raggiungimento del terreno naturale sotto l'eventuale strato di riporto, se presente - in ogni caso la profondità da indagare deve essere almeno pari a 2m;
- essere basate su campionamenti di tipo puntuale - non sono pertanto ammessi campioni incrementali o miscelati o riferiti a più di 1m di stratigrafia;
- prevedere un set analitico definito in base agli inquinanti di cui sia sospettabile la presenza, anche in virtù delle attività pregresse svolte sul sito;
- includere il test di cessione sulle eventuali matrici materiali di riporto esposte a dilavamento;
- una volta eseguite, essere presentate in forma chiara e completa, includendo sempre: planimetrie in scala adeguata, anche su base catastale, riportanti tutti gli elementi di interesse (confine di proprietà, confine di condominio, punti di indagine, centri di pericolo e zone critiche, attività produttive dismesse o attive, etc.) - stratigrafie e documentazione fotografica delle indagini - certificati analitici di laboratorio;

L'indagine ambientale preliminare deve essere sempre riferita alla destinazione d'uso effettiva dell'immobile e, nei casi di previsto cambio d'uso, anche a quella futura.

#### *Esito LAP con presenza di una potenziale contaminazione*

Qualora all'esito delle indagini sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs. 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.lgs. 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, utilizzando i moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838).

Ai sensi dell'art. 41 DL 69/13 (convertito con L. 98/13), il fallimento del test di cessione sulle matrici materiali di riporto qualifica detti materiali come "fonti di contaminazione" e impone necessariamente di intervenire con rimozione, trattamento, messa in sicurezza.

Secondo la circolare ministeriale del Novembre 2001, rimozione e messa in sicurezza rientrano nel corpo della disciplina delle bonifiche, il trattamento in quello del recupero rifiuti.

#### *Esito LAP con assenza di contaminazione*

Nel caso in cui gli esiti dimostrino l'assenza di contaminazione, chi ha eseguito l'indagine deve trasmetterne gli esiti in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

La dichiarazione deve essere accompagnata da un'esaustiva relazione illustrativa degli esiti dell'IAP effettuata, sottoscritta da un tecnico con competenza specifica in materia.

La dichiarazione deve essere trasmessa a tutti i seguenti destinatari:

- Comune di Pavia
- Provincia di Pavia
- ARPA Lombardia – Dip. di Pavia e Lodi

## 9. Salubrità dei suoli

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o nocivo che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo avere verificato la qualità dei suoli ed avere, in caso di verifica negativa, provveduto al completo risanamento del sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di nuova costruzione e delle relative aree pertinenziali.

2. La salubrità del sito deve essere accertata e dimostrata in conformità a quanto disposto dal DLgs 152/2006 e s.m.i.

3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso. La necessità di procedere con gli interventi di bonifica dovrà essere dimostrata attraverso un'apposita relazione idrogeologica, che dovrà contenere anche il dettaglio del progetto di bonifica stesso. Tale documentazione dovrà inoltre essere trasmessa all'ARPA per il parere di competenza.

4. E' comunque fatto obbligo adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di cm. 50.

## Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

### 1. Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

2. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.

3. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.

4. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata/recinzione perimetrale dell'edificio per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.

5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.

6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari entro 5 anni dalla data di efficacia del presente Regolamento.

7. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.

8. Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

### 2. Approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque

1. Il Regolamento di Utenza - nell'Ambito Territoriale Ottimale della provincia di Pavia - disciplina i rapporti tra il Gestore d'Ambito Pavia Acque S.c.a.r.l. e gli utenti finali del Servizio Idrico Integrato, costituito dall'insieme dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e depurazione.

2. Il rispetto del Regolamento è obbligatorio per tutti gli Utenti e per il Gestore.

### 3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati in conformi alle disposizioni seguenti.

2. In ogni fabbricato del territorio comunale devono essere previsti spazi - realizzati al piano terra od ai piani interrati/seminterrati - per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

#### 3.1 Disposizioni sui locali depositi:

1. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

2. I nuovi fabbricati devono disporre di un locale deposito esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. I fabbricati derivanti da integrali ristrutturazioni edilizie sono equiparati a quelli nuovi.

3. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a Deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere effettuata come segue:

- a) negli edifici di nuova costruzione esclusivamente all'interno del corpo di fabbrica;
- b) negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'ubicazione dei depositi per rifiuti sarà ammessa in esterno al corpo di fabbrica – sempre su area privata - solo laddove si ravvisi la necessità di non poter giungere a diversa soluzione, per la disposizione e dimensioni degli spazi interni cui il manufatto accessorio dovrebbe supplire. Affinché sia possibile realizzare eventuali Depositi rifiuti solidi urbani esterni al corpo di fabbrica, si dovrà necessariamente richiedere un sopralluogo da parte del Settore competente che accerti, attraverso un'opportuna relazione di sopralluogo, le condizioni di cui sopra.

3. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

#### 3.2. Caratteristiche del locale deposito:

1. Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza compresa tra un minimo di m. 2 ed un massimo di metri 2,40 e superficie adeguata, comunque non inferiore a mq. 2;
- b) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1 per m. 1,80;
- c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- d) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 5 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- e) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio, opportunamente collegati allo scarico fognario;
- f) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

#### 4. Distribuzione dell'energia elettrica

1. La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### 5. Distribuzione del gas

1. La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme UNI, nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### 6. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale, per gli interventi di nuova costruzione ad uso non residenziale con superficie utile superiore a mq. 500 e per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla predisposizione di allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al **20%** di quelli totali.

#### 7. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Si richiama sul punto la specifica normativa nazionale e regionale, richiamati all'Allegato C — RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE alla **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695**.

#### 8. Telecomunicazioni

1. Si richiama sul punto la specifica normativa nazionale e regionale, richiamati all'Allegato C — RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE alla **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695**.

2. Si richiama altresì l'art. 135-bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. - Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici.

#### 9. Reti di illuminazione pubblica e illuminazione esterna negli spazi privati

1. Gli impianti di illuminazione esterna pubblica o privata, anche a scopo pubblicitario, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, secondo la classificazione, le indicazioni e le deroghe di cui alla Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

## Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### 1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

#### A) Pubblico decoro e manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di agibilità, di decoro, oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti previste al punto 4 capo III del titolo I Parte Seconda del presente Regolamento.
3. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. E' invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chirotteri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti.
4. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
5. Qualora, a seguito di demolizione o d'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. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
6. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.
7. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### b) Sicurezza degli edifici

8. Tutti i fabbricati, *entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture*, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte

secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico. Tali certificazioni dovranno poi essere allegate al fascicolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio come indicato al punto 5 del CAPO III del Titolo I - Parte seconda del presente Regolamento e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica. *Entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione.*

9. Entro **10 anni** dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Il certificato di idoneità statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità. Tale certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate, tamponamenti, ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto.

10. Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

## 2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente in cui sono inseriti, in particolare con gli edifici circostanti. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.

2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004 (con particolare riferimento all'art. 50) e DPR 31/2017.

3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici sia privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati

erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

5. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere riordinati seguendo prioritariamente le disposizioni di cui al comma precedente.

6. Per gli edifici esistenti in Centro Storico e nei Nuclei di antica formazione, le trasformazioni delle facciate e dei propri elementi, devono rispettare le seguenti Linee generali di intervento:

6.1. I serramenti di porta e finestra, qualora rivestano interesse per la storia del costruito materiale (quali ad esempio la presenza di vetri a rullo o colati, telai in legno massello, presenza di listelli in legno, piombature, ferramenta,) devono essere recuperati o sostituiti con eventuali accorgimenti, che non snaturino le caratteristiche del serramento, che ne migliorino le prestazioni da un punto di vista dell'efficienza e del contenimento energetico; qualora non recuperabili o assenti, dovranno essere realizzati con forme, dimensioni e tipologie dei profili dei telai tradizionali. Interventi sui serramenti con materiali e forme diversi possono essere eccezionalmente consentiti, anche ai fini del miglioramento igienico-sanitario, previo parere obbligatorio preventivo dell'Autorità individuata dalla norma statale; è in ogni caso escluso l'uso dell'alluminio anodizzato e di materiali plastici per la parte esterna del serramento e di vetri a specchio e riflettenti; gli infissi devono mantenere il posizionamento nelle sedi originarie rispetto al filo della muratura.

6.2. Gli intonaci: le finiture antiche, gli intonaci storici o tradizionali vanno preservati qualora possibile; devono essere risarciti con malta e componenti analoghe a quelle iniziali o comunque pertinenti alla natura del fronte edilizio, e mediante tecniche specifiche per il contesto del Centro Storico, in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. In generale lo spessore dell'intonaco di rifacimento e la relativa tessitura dovranno essere adeguati alle caratteristiche della muratura e degli elementi presenti sul fronte edilizio come cornici di aperture, inserti in pietra, in legno, ecc, in modo da non pregiudicarne la leggibilità, sovrapponendosi ad essi o ponendoli in eccessivo sottosquadro rispetto alla superficie d'intonaco.

6.3. I fronti degli edifici, fatti salvi casi di murature antiche e di peculiare interesse, devono essere intonacati in modo da riproporre i materiali e i colori tradizionali nelle tonalità storiche, escludendo l'uso di malte cementizie, fatti salvi gli edifici novecenteschi caratterizzati dall'uso di tale materiale fin dall'origine. La scelta del materiale, del tipo di lavorazione superficiale e delle relative coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce reperibili sui medesimi prospetti;

b) alla gamma dei colori nelle tonalità presenti nella tradizione locale e riportate nel Disciplina del **Piano del colore** allegato al presente Regolamento (All. "3") quale "strumento di indirizzo" per una corretta gestione cromatica delle facciate;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di impasti e colori nelle tonalità caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o stradale.

6.4. Le cornici di porte, finestre ed altre aperture in pietra, marmo, mattoni od altro materiale espressione della tradizione locale, vanno restaurate o, se necessario, ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nella specifica unità edilizia.

È possibile, a seguito di parere favorevole dell'Autorità individuata dalla norma statale, la sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali e le stesse forme.

È possibile, a seguito di parere favorevole dell'Autorità individuata dalla norma statale, la sostituzione di elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti, e simili, con lo stesso materiale e le stesse forme.

6.5. Gli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili di valore artistico ed architettonico e di valore ambientale e storico-testimoniale, non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo motivato parere della Autorità individuata dalla norma statale. È prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi d'interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente riconducibili all'edificio di appartenenza, quali finestre ad arco in pietra, cornicioni o doccioni in pietra ed altri elementi di analogo interesse.

7. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà e puntuale verifica tecnica, disporre l'applicazione sul fronte delle costruzioni di:

- a) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
- b) impianti per le telecomunicazioni pubbliche (es. sistema wi-fi, fibra ottica, videosorveglianza aree pubbliche, sorveglianza per il traffico, monitoraggio zone a traffico limitato o pedonale), e similari;
- c) impianti per la pubblica sicurezza urbana;
- d) indicazioni toponomastiche e cartelli indicatori, qualora i sostegni verticali costituiscano impedimento alla circolazione ivi compresa quella ciclabile e pedonale.

La manutenzione degli elementi sopraelencati, e l'eventuale rimozione degli stessi con ripristino dello stato dei luoghi qualora non utilizzati, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è posta a carico della pubblica amministrazione o di chi per essa o dei soggetti privati richiedenti.

I succitati elementi e apparecchi, potranno essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano alternative e con le accortezze e procedimenti autorizzatori necessari alla tutela delle costruzioni stesse e per legge previste. È fatto obbligo all'ufficio pubblico procedente di notificare preventivamente i privati oltre che della natura delle opere della sostenibilità, sotto i profili sanitari e di sicurezza, delle stesse e dell'assenza di interferenze con altri sistemi in uso al privato (es. tecnologie per la trasmissione dati, videosorveglianze, ecc.).

8. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:

- a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;

b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.

I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

9. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, dev'essere estesa all'intera facciata.

### 3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. I fronti di edifici prospicienti il suolo pubblico, al di sotto dell'altezza di m. 4,50 misurata dal piano di calpestio, non devono avere aggetti superiori a m. 0,10, al fine di non intralciare il transito sullo spazio pubblico.

2. Le parti mobili degli infissi, le tende ed ogni altro oggetto, anche se di natura provvisoria, devono avere una altezza superiore a m. 2,20 misurata dal piano di calpestio.

3. I balconi e le pensiline prospicienti il suolo pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,50 dal marciapiede rialzato, dal piano stradale, dalla pista ciclabile e dal marciapiede alla quota della strada. I balconi e pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre m.1,20 e, comunque, non devono superare la larghezza del marciapiede, se presente.

### 4. Allineamenti

1. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

2. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o qualora rappresentino esempi edilizio-architettonici degni di particolare tutela.

### 5. Piano del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico ed essere indirizzati attraverso l'uso di cromie riportate nell'allegata Disciplina del *Piano Comunale del colore*, riportata in allegato (All. "3").

### 6. Coperture degli edifici

#### 6.1 Prescrizioni generali

1. Le coperture devono essere realizzate secondo la sagoma, la forma ed i materiali della tradizione locale.

2. Gli abbaini, i lucernari e i terrazzi a pozzo devono essere:

- realizzati in conformità alle caratteristiche di quelli esistenti;
- omogenei a quelli degli edifici posti all'intorno;
- posizionati in asse con le aperture delle facciate sottostanti;
- allineati in senso orizzontale e lungo la linea di massima pendenza della falda.

Le caratteristiche dei materiali di finitura devono essere uguali a quelli dell'edificio su cui sono realizzati.

3. La pendenza delle falde non deve generalmente superare il 40%.

4. Le coperture devono essere dotate di canali di gronda impermeabili, non di materiale plastico (PVC o simili) per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta al fine del successivo riutilizzo.

5. Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci e devono essere dotate di elementi spezza-neve.

6. I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.

7. Gli interventi sugli edifici, nelle aree di impianto storico, definite secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- la sporgenza della copertura rispetto al filo verticale dell'edificio non deve essere superiore a m. 1,00;

- il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio, tegole curve/coppi o tegole portoghesi, utilizzando materiale di recupero o elementi anticati;

In questi ambiti disciplinati del PGT sono ammesse coperture piane solo per edifici accessori.

#### *6.2 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie:*

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura (comignoli, canali di gronda, pluviali, antenne televisive, parabole, elementi di condizionamento esterni, pannelli solari e fotovoltaici, impianti eolici per la produzione energetica, lampade a braccio, insegne o altro infisso), devono essere risolti architettonicamente nel contesto dell'edificio non alterando la conformazione visiva dei tetti ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

2. Tali apparecchiature tecnologiche non devono essere visibili da un più ampio contesto e devono essere opportunamente occultate alla vista sfruttando gli elementi strutturali dell'edificio (logge, terrazze, nicchie). L'installazione di apparecchiature tecniche (evaporatori degli impianti di condizionamento, filtri abbattitori di fumi, macchine di refrigerazione dell'aria e altre) deve essere prevista preferibilmente sulla copertura ed è iniziativa soggetta a comunicazione di inizio attività od altro titolo abilitativo tacito previsto dalla disciplina edilizia, dovrà tuttavia essere acquisito, se necessario, il nulla osta dell'autorità competente qualora l'installazione avvenga su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Parte Seconda e Terza oltre che altri diritti di terzi, se dovuto in relazione all'intervento, ai sensi degli artt. 1135 e 1136 del C.C.

3. Le apparecchiature suindicate dovranno preferibilmente comunque non essere visibili da un più ampio contesto e dalla pubblica via, né essere poste isolate sulle falde delle coperture inclinate, devono essere addossate a murature emergenti, mitigate alla vista per colore e finiture garantendo il miglior inserimento nell'ambiente circostante.

4. L'insediamento di nuove apparecchiature deve aver luogo secondo il principio della massima concentrazione fisica e tecnologica e deve garantire il rispetto dei limiti di rumorosità fissati dalla normativa vigente.

5. Le canne fumarie a servizio di forni, focolari, caminetti, impianti termici e altro, fatte salve distanze di rispetto ed altre prescrizioni indicate dalle norme tecniche applicabili, devono essere realizzate preferibilmente all'interno dell'edificio od eventualmente sulle pareti non visibili da pubblica via, raggruppando i comignoli, in materiali coerenti con l'architettura dell'edificio.

### *6.3 Scarichi a parete:*

1. Gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco 1 metro sopra il colmo del tetto dell'edificio (UNI 7129 2015).

2. Tuttavia la specifica normativa (D.Lgs. 102/14 e ss.mm.ii.) stabilisce che è possibile applicare delle deroghe nei casi individuati all'art. 5 comma 9 bis del DPR 26 agosto 1993 n. 412, così come sostituito all'art. 17 bis della L. 90/2013:

a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente a quella di cui al comma 9, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;

b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 9 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;

c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

3. Per tali casi derogatori è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni.

4. È vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento o plastica, prolungate fin oltre la linea di gronda.

5. È vietata l'installazione di figurazioni e/o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici, fatta eccezione per le unità edilizie nelle zone produttive o commerciali, previo parere preventivo della Commissione per il Paesaggio.

6. I proprietari od altri aventi titolo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli elementi emergenti dalla copertura in modo da soddisfare permanentemente i requisiti minimi prescritti al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità e di decoro.

È obbligatoria la conservazione ed il restauro dei camini esistenti di tipologia storico-architettonica.

## **7. Illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione pubblica devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, secondo la classificazione, le indicazioni e le deroghe di cui alla Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

2. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

3. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

## 8. Griglie ed intercapedini

1. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, con esclusione dei fabbricati posti nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

2. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzioni di servizio, necessarie all'illuminazione Indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili, antisdrucchiolevoli e di portata idonea ai carichi attesi. In particolare, le maglie delle griglie non devono costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, tacchi o altri mezzi o accessori in uso per la deambulazione della persona. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## 9. Impianti per le telecomunicazioni, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

### *9.1 Impianti per la ricezione delle telecomunicazioni*

1. Gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di un unico impianto di ricezione del segnale radiotelevisivo realizzato mediante antenna e parabola.

2. Le antenne e le parabole devono essere collocate sulla copertura nelle parti non prospicienti lo spazio pubblico, salvo che la loro posizione non sia comunque visibile dallo spazio pubblico medesimo.

3. Le parabole devono avere dimensioni ridotte, colore e forma idonei a mimetizzarsi con il manto di copertura, e devono essere prive di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.

4. Gli impianti di ricezione del segnale radiotelevisivo esistenti posizionati in luoghi diversi dalle coperture, in caso di sostituzione, devono essere realizzati secondo le previsioni dei precedenti commi 2 e 3, salvo diritti di terzi o l'impossibilità di ancorare adeguatamente l'impianto alla copertura esistente.

### *9.2 Impianti per la trasmissione delle telecomunicazioni*

1. Gli impianti di trasmissione delle telecomunicazioni devono essere progettati al fine di limitare l'impatto paesistico in relazione alle caratteristiche della specifica localizzazione.

2. Gli impianti posizionati sugli edifici delle aree di impianto storico, definite secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, devono prevedere o soluzioni di mimetismo o un'altezza non superiore a m. 5,00 dal punto di appoggio, al fine di minimizzare la percezione delle strutture di ancoraggio e degli elementi radianti.

3. Gli impianti nelle aree periferiche devono essere posizionati sulle strutture paliformi pubbliche o private già esistenti. In mancanza di tali strutture, è ammessa la realizzazione di pali a stelo aventi sezione ed altezza limitate. In ogni caso gli impianti devono prevedere opere finalizzate a minimizzare la percezione degli elementi radianti e, preferibilmente, l'interramento dei volumi tecnici.

### *9.3 Altri impianti tecnologici*

1. I pannelli solari, gli impianti fotovoltaici, le pompe di calore e gli altri impianti tecnologici, negli edifici delle aree di impianto storico, nonché negli edifici monumentali, di pregio architettonico, con valore storico ambientale e con valore documentario, 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/fotovoltaici, previa Autorizzazione della competente Soprintendenza, 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.

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

3. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che non siano visibili 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 forma idonei a mimetizzarsi con i materiali di finitura del balcone, e siano privi di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.

4. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che il rumore ed il calore, derivanti dal loro funzionamento, non si propaghino alle unità immobiliari adiacenti.

## **10. Serramenti esterni degli edifici**

1. Si richiamano le prescrizioni di cui ai punti 2 e 5 del presente Capo.

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

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

## **11. Insegne commerciali, mostre, cartelli pubblicitari, vetrine, tende, targhe**

1. Le insegne, le bacheche per affissioni, i pannelli luminosi ed i cartelli pubblicitari, costituiscono parte integrante del disegno della città, influenzandone il carattere dei luoghi, e non devono costituire percezione prevalente dell'ambiente.

2. La collocazione di insegne e cartelli pubblicitari deve essere tale da non ostacolare o impedire l'accessibilità e la fruibilità dello spazio pubblico; devono inoltre essere posizionati ad una altezza tale da consentire la lettura delle informazioni a tutti gli utenti.

3. Le insegne e i cartelli pubblicitari installati nelle aree adiacenti alla viabilità non devono costituire intralcio alla circolazione, ostacolo alla visibilità, ed impedire la corretta visione della segnaletica stradale e degli impianti semaforici.

4. Le insegne devono essere posizionate preferibilmente nella parte superiore della vetrina e inserite nell'apposita cartella se esistente.

5. Le insegne a bandiera sporgenti dal corpo dell'edificio non possono essere collocate nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico.

6. I pannelli luminosi a messaggio variabile non possono essere collocati nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, e nei tratti di viabilità contigui al Parco Visconteo, ad esclusione di quelli destinati a finalità di pubblica utilità approvati dall'Amministrazione comunale.

7. I cartelli pubblicitari di dimensioni superiori a m. 2,00 x m. 1,40 non possono essere collocati:

- nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico;
- nelle aree in fregio a Viale della Libertà;
- nella viabilità parallela al Naviglio Pavese;
- nelle aree ai margini ed entro le zone universitarie ed ospedaliere;
- nelle aree prospicienti ed entro il parco della Vernavola;
- nelle aree comprese nel Parco agricolo del Fiume Ticino così come definite dallo strumento urbanistico vigente.

8. Le installazioni pubblicitarie e gli indicatori di attività economiche sono regolamentate, per dimensione, forma, colore e posizionamento dal Regolamento dell'arredo urbano.

## 12. Targhe, orologi e lapidi

1. L'apposizione di targhe, orologi e lapidi su pareti di fabbricati di proprietà privata che sono prospicienti a strade ed a spazi pubblici, deve essere preventivamente autorizzata dalla struttura comunale competente. Le caratteristiche di forma, colore e dimensioni, devono armonizzarsi con quelle dell'edificio su cui sono posizionate, uniformandosi a quelle esistenti nella zona.

2. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

3. Le targhe professionali devono avere dimensioni non superiori a m. 0,40 x m. 0,30. Nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, devono essere realizzate con materiali tradizionali: metallo, ottone, cristallo, marmo o altro materiale lapideo e devono essere

preferibilmente inserite in apposite bacheche. Le targhe non devono prevedere forme di illuminazione diretta o indiretta.

### 13. Beni culturali e edifici storici

1. Si demanda alla vigente normativa statale per l'individuazione degli ambiti tutelati paesaggisticamente e dei manufatti assoggettati a tutela monumentale.
2. Va fatto inoltre riferimento allo strumento urbanistico comunale che individua puntualmente edifici e/o ambiti tutelati (*DDP\_Allegato 3 – Catalogo dei beni vincolati*) e ne prevede le tipologie d'intervento.

### 14. Cimiteri monumentali e storici

1. Per la progettazione ed i requisiti di rispondenza si rimanda al vigente REGOLAMENTO COMUNALE DI POLIZIA MORTUARIA E DEI SERVIZI CIMITERIALI e smi.

## Capo VI - Elementi costruttivi

### 1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'Accessibilità.

2. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.

3. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

4. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli Articoli della Parte Seconda Titolo III.

5. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.

6. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27/01/2010, n. 17).

7. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:

- a) ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
- b) agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
- c) agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

- d) agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisorie come previsto dalla normativa.

## 2. Serre bioclimatiche

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici. Sono costituite dallo spazio adiacente al corpo principale di un edificio e con misura massima del lato minore di **2,50 m**, avente orientamento prevalente a Sud ed esposizione solare per tutto l'arco del giorno di almeno tre lati, chiuso da un involucro trasparente per almeno il 60% delle sua "superficie di captazione" (la porzione superficiale non aderente al perimetro dell'edificio) e realizzato con materiali che consentano la massima penetrazione dei raggi solari e la minima dispersione termica (vetro, legno, legno-alluminio preferibilmente). La serra non deve essere dotata di schermature fisse della luce solare: sono consentiti sistemi di ombreggiamento e sistemi di chiusura mobili per il raffrescamento estivo. La struttura deve presentare una comunicazione diretta con l'ambiente interno attraverso una finestra o una porta. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.

3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), purché approvate progettualmente dalla Commissione per i Paesaggio, sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali, a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e le prescrizioni contenute nella **D.g.r. 10 gennaio 2014 - n. X/1216** *Aggiornamento della disciplina regionale per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici.*

## 3. Strade e passaggi privati

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

2. La costruzione di strade private è soggetta alle procedure autorizzative e di controllo previste dalla vigente normativa.

3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade private, asservite o meno all'uso pubblico, debbono comunque provvedere:

- a) alla manutenzione e pulizia;
- b) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- c) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

4. Tutte le viabilità e gli accessi devono essere privi di barriere architettoniche e prevedere, in presenza di elementi di pericolo (fossati, sbarre ad interdizione della viabilità veicolare, aiuole, cordoli, cambi di pavimentazioni, recinzioni e pali segnaletici), misure a mitigazione del pericolo per le utenze a ridotta mobilità od a diversa abilità.

5. Le strade private devono poter essere aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

#### 4. Disposizioni generali relative alle aree di pertinenza

1. I manufatti e gli arredi da esterno sono elementi accessori finalizzati al godimento dello spazio aperto che, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non costituiscono superficie coperta, superficie lorda di pavimento e volume, e non sono soggetti a titolo abilitativo. Tali elementi comprendono:

a) struttura in legno per ricovero attrezzi da giardino avente le dimensioni massime di **m. 2,00 x m. 2,00 con altezza massima di m. 2,20** al colmo e copertura realizzata con materiali preferibilmente naturali;

b) gazebo costituito da struttura verticale in metallo o legno, aperto su tutti i lati, avente una superficie massima non superiore a **mq. 10,00**, un'altezza massima al colmo non superiore a m. 3,00 e copertura in tela, canniccio o materiale trasparente;

c) pergolato costituito da una struttura composta da elementi verticali e orizzontali in metallo o legno, avente una superficie massima non superiore al 10% dell'area libera e comunque non superiore a mq. 10,00, e un'altezza massima al colmo non superiore a m. 3,00, idonea a sostenere il verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie;

d) vasca destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, costituita da struttura interrata o in elevazione, avente una superficie massima di mq. 2,00;

2. I manufatti e gli arredi esterni previsti al comma 1 possono essere realizzati in misura non superiore ad uno per ogni unità immobiliare unifamiliare o condominiale.

3. I manufatti e gli arredi esterni eccedenti a quelli previsti al comma 1, sono subordinati al rilascio del titolo abilitativo in conformità alla normativa vigente.

#### 5. Impianti sportivi pertinenziali (piscine private e non, e campi da tennis)

##### 5.1 Piscine private e non private

1. E' ammessa la realizzazione di una piscina privata pertinenziale (ossia piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio principale e priva di potenziale autonoma utilizzazione economica) per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento.

2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori di conservazione del paesaggio:

a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto in cui vengono inserite;

b) la valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata

descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

3. La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire alle seguenti disposizioni:

- a) la superficie della vasca:
  - i. nei giardini degli edifici storici, quali ville, palazzi e case di valore storico dovrà avere una superficie massima di 40 mq ed una profondità media non superiore a ml 1,50, avendo cura di tutelare gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini e la continuità percettiva con gli edifici storici; gli impianti arborei coerenti con il disegno originario; i percorsi, il disegno di suolo e le opere di sistemazione esterna storicizzate; le opere e gli elementi decorativi tradizionali
  - ii. negli altri immobili/aree del territorio comunale dovrà avere una superficie massima di 100 mq ed una profondità media non superiore a 1,60 m;
- b) la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 m, mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- c) la vasca della piscina a servizio delle strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 100 mq e di 200 mq per le strutture agrituristiche/ turistico.ricettive;
- d) la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra; le piscine dovranno pertanto mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- e) il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto;
- f) per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 m mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3,00 m;
- g) per la realizzazione dei servizi collegati devono essere preferibilmente recuperate le strutture esistenti ed il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato.

## 5.2 Campi da Tennis

La realizzazione di campi da tennis dovrà essere adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

I nuovi campi da tennis devono essere realizzati preferibilmente con superfici permeabili, in terra battuta o in erba, evitando l'impiego di cemento superficiale e di materiali sintetici.

La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml sui lati lunghi e di 4,50 ml sui lati corti.

In ogni caso i campi dovranno essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, a impianto irregolare, in accordo con l'ambiente circostante e con specie compatibili con il paesaggio.

## 6. Manufatti per il ricovero dei cavalli per finalità amatoriali e maneggi aziendali

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse su tutto il territorio comunale, eccezion fatta per il Centro Storico.

2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Questi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 30 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

3. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente il manufatto per la raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate in coerenza con i seguenti requisiti formali e dimensionali:

- a) ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- b) l'intero box dovrà essere realizzato preferibilmente in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq, dei quali 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale;
- c) la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in materiale impermeabile prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto.

Non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati.

5. Negli interventi aventi natura di servizio sportivo/socio-sanitario sarà possibile l'installazione di ricoveri per un max di 60 equini, nel rispetto dei commi precedenti. È sempre fatta salva la normativa comunitaria, nazionale o regionale di maggiore dettaglio.

6. I maneggi dovranno osservare i criteri localizzativi del PGT ed essere posti ad una distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 30 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi. Tale disposizione è suscettibile di specifiche valutazioni da farsi sulla base di un progetto specifico (anche di massima) che valuti la posizione delle concimaie, dei ricoveri degli animali e di eventuali annessi (girelli, tettoie, strutture per attività educativa di equitazione) alcune delle quali (ricoveri, annessi...) possono ad esempio essere previsti ad una distanza anche di m.30 dalle strutture residenziali, in forza della tipologia di tecnica costruttiva e gestionale che verrà adottata secondo il principio della tutela equivalente della salute delle persone rispetto alle previsioni dell'art.216 del RD 1265/1934 – TULS.

# TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

## 1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1.L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari del SUE e della Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.

2. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Dirigente competente adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni, comunicando – se ricorrono i casi - all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.

3. Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.

4. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

5. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria, come indicato al successivo art. 3.

6. Su proposta del responsabile del procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni al presente regolamento, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici.

## 2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

3. Nel caso di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare – financo con la partecipazione dei funzionari della Soprintendenza - con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

### 3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

1. Le violazioni delle norme del presente regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi, od evidenziate all'interno dei disciplinari allegati, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo non superiore ad **€. 500,00**.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE

### 1. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche strutturali del presente Regolamento e degli allegati costitutivi sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Dirigente cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.
3. L'aggiornamento degli allegati Disciplinari attuativi invece sarà di competenza della Giunta comunale, fatto salvo quanto indicato al precedente comma 2.
4. Gli allegati informativi invece seguiranno invece le procedure di revisione previste per legge rispetto alla titolarità della funzione attribuita al soggetto emanante.

### 2. Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento edilizio disciplina l'attività edilizia in rapporto alle disposizioni urbanistiche comunali e non incide sulle disposizioni legislative sovraordinate facendo salve in particolare le norme del codice civile ed eventuali altre disposizioni incidenti sui rapporti privatistici.
2. I procedimenti in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento possono proseguire, su espressa volontà dell'avente titolo, secondo la disciplina urbanistico/edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza, della Segnalazione o della Comunicazione.
3. Le varianti agli atti abilitativi rilasciati o perfezionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento possono essere definite, su espressa volontà dell'avente titolo, secondo la disciplina urbanistico/edilizia vigente e adottata al momento della formazione del titolo edilizio originario.
4. I riferimenti alle attuazione delle diverse forme di incentivazione presenti nel Regolamento troveranno applicazione dalla data di entrata in vigore della variante al PGT che li prevedrà all'interno della normativa del Piano delle Regole.
5. Il presente regolamento entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione.

## Allegati

### Allegati costitutivi

- 1) Disciplina d'uso e regolamento del verde pubblico e privato

### Allegati - Disciplinari attuativi

- 2) Disciplina incentivazioni per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi
- 3) Disciplina del Piano comunale del colore
- 4) Disciplina verifiche idoneità statica
- 5) Disciplina sanzioni edilizie
- 6) Disciplina sanzioni paesaggistiche
- 7) Disciplina contributo di costruzione, oneri di urbanizzazione e disciplina delle monetizzazioni
- 8) Disciplina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi
- 9) Allegato C della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

### Allegati informativi

- 10) Regolamento per l'arredo urbano e l'installazione di dehors dei pubblici esercizi
- 11) Regolamento comunale per l'esecuzione delle manomissioni sui sedimi stradali comunali e su opere pubbliche urbanizzative di proprietà comunale o di uso pubblico
- 12) Regolamento d'utenza e scarichi Pavia Acque
- 13) ENEL - Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche