

Originale      Copia

<b>Comune di Santa Cristina e Bissone</b>	<b>C.C.</b>	<b>Nr. 10</b>	<b>Data 30.05.2013</b>
<b>OGGETTO: Adozione regolamento Regolamento Edilizio Comunale</b>			

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno DUEMILATREDICI, il giorno trenta del mese di Maggio alle ore 21,00 nella sala delle adunanze si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE** regolarmente convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione **PUBBLICA ORDINARIA** ed in **PRIMA** convocazione:

Su n. 14 componenti risultano

Nominativo	Presenti	Assenti
Grossi Elio Giovanni – Sindaco	X	
Ambrosetti Giuseppe – ViceSindaco e Assessore	X	
Siviero Monica Ernestina - Assessore	X	
Vitti Pierfrancesco - Assessore	X	
Bordoni Donovan Giuseppe	X	
Cassini Ivano	X	
Lunghi Miriam	X	
Piccolotto Alan	X	
Zaffignani Valter	X	
Torchio Mauro	X	
Barbieri Simona	X	
Soffiantini Carlo	X	
Palladini Maria Luisa	X	
Clerici Riccardo – Assessore esterno	X	
totale	<b>14</b>	

Partecipa alla seduta il Segretario comunale sig. Barletta D.ssa Angela;

Il Presidente Sig. Grossi Elio Giovanni nella sua qualità di **SINDACO** dopo aver constatato la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a discutere in seduta **PUBBLICA** ed a deliberare sulla proposta di cui all'argomento in oggetto:

Il Segretario Comunale  
f.to (Barletta D.ssa Angela)

Il Sindaco  
f.to (Grossi Elio G.)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- Il Comune di Santa Cristina e Bissone è dotato di P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 03 del 15/03/2011;
- Il Comune di Santa Cristina e Bissone ha aderito con deliberazione di C.C. n. 07 del 28/02/2012 al "Patto dei Sindaci" impegnandosi attraverso la successiva adozione del "Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile", avvenuta con D.C.C. n. 41 del 29/11/2012, all'inserimento nel regolamento edilizio comunale dell'Allegato Energetico, strumento regolamentare appositamente studiato per il raggiungimento degli obiettivi indicati nel PAES;
- Il Regolamento Edilizio vigente è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 47 del 26/11/1999;
- E' necessario dotarsi di un nuovo Regolamento Edilizio Comunale in attuazione degli artt. 28 e 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i. al fine di uniformare le disposizioni regolamentari in materia edilizia alle prescrizioni del PGT ed alle indicazioni programmatiche del PAES;
- Con determinazione del responsabile del servizio LLPP/manutenzioni/patrimonio n. 20 del 01/03/2013 è stato affidato l'incarico all'Ing Mossolani Marcello C.F. MSSMCL 79L20M109M, con studio in Casteggio (PV);

**Visto** il nuovo Regolamento Edilizio Comunale allegato al presente atto composto da n. 7 titoli per n. 198 articoli e 3 allegati;

Rilevato che il suddetto Regolamento Edilizio in conformità alla L.R. 12/2005 e s.m.i. e alle leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti, disciplina quanto indicato all'art. 28 della menzionata legge regionale;

**Visto** l'art. 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che prevede le procedure di approvazione del menzionato Regolamento Edilizio, richiamando l'art. 14, commi 1-2-3-4 della stessa Legge Regionale;

**Considerato che** la procedura di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale presuppone l'acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'A.S.L, che avverrà a seguito della pubblicazione all'pretorio;

Dato atto che ai sensi dell'art. 14 della succitata L.R. 12/2005 e s.m.i. sarà data regolare comunicazione alla cittadinanza della presente delibera di adozione, mediante avviso affisso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune e pubblicazione su un periodico a diffusione locale, al fine di consentire la presentazione nel termine prescritto, delle osservazioni, ritenute utili in un rapporto collaborativo di perfezionamento del Regolamento stesso;

**Vista** la Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

**Visto** lo schema del Regolamento edilizio, all'uopo predisposto;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli 9, astenuti 4 (Barbieri, Palladini, Soffiantini, Torchio) resi nelle forme di legge;

Il Segretario Comunale  
f.to (Barletta D.ssa Angela)

Il Sindaco  
f.to (Grossi Elio G.)

## **DELIBERA**

- 1)** di adottare il Regolamento Edilizio Comunale allegato al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale, e composto da n. 7 titoli per n. 198 articoli e 3 allegati;
- 2)** di incaricare il Responsabile del Servizio LLPP/manutenzione/patrimonio di dare esecuzione alla presente deliberazione assumendo gli adempimenti di cui agli artt. 14-28 e 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 3)** di dare atto che la procedura di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale presuppone la preventiva acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'A.S.L.;

Con successiva separata votazione, voti favorevoli 9, astenuti 4 (Barbieri, Palladini, Soffiantini, Torchio) dichiara la presente urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T. U. n. 267/00.

Il Segretario Comunale  
f.to (Barletta D.ssa Angela)

Il Sindaco  
f.to (Grossi Elio G.)

COMUNE DI S. CRISTINA E BISSONE - PROVINCIA DI PAVIA

CONSIGLIO COMUNALE

Allegato alla deliberazione:

n. 10 del 30.05.2013

**OGGETTO: Adozione regolamento edilizio comunale**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i e art. 5 del regolamento comunale dei controlli interni;

Il sottoscritto Arch. Bersani Paolo  
individuato con provvedimento del Sindaco : **Responsabile dei Servizi: Pianificazione territorio-  
Concessioni-Lavori Pubblici-Edilizia - Manutenzioni;**  
esprime **parere favorevole** in ordine alla **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione in  
oggetto

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Bersani Paolo)

---

Nella residenza comunale, lì 30.05.2013

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
f.to (Grossi Elio G.)

Il Segretario comunale  
f.to (Barletta D.ssa Angela)

---

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ;

Addi \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
f.to ( Barletta D.ssa Angela)

---

p.c.c. all'originale ad uso amministrativo

Addi \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
(Barletta D.ssa Angela)

---

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

**E' divenuta esecutiva il** \_\_\_\_\_ - per scadenza del termine dei 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. approvato con D.Lgs n. 267 del 18.8.2000.

Addi \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Barletta D.ssa Angela)



COMUNE DI  
**Santa Cristina e Bissone**  
PROVINCIA DI PAVIA

---

# REGOLAMENTO EDILIZIO

**Adeguato a:**

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)**
- **D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)**
- **Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 art. 28 (Legge per il governo del territorio)**

---

SINDACO  
Sig. Elio Giovanni Grossi

IL TECNICO  
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO  
Dott. Angela Barletta

TECNICO COMUNALE  
Arch. Paolo Bersani



STUDIO MOSSOLANI  
urbanistica architettura ingegneria  
via della pace 14 – 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423  
e-mail: [info@studiomossolani.it](mailto:info@studiomossolani.it)



# COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE

Provincia di Pavia

## REGOLAMENTO EDILIZIO

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)
- legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e successive modificazioni

---

### INDICE

<b>TITOLO I. CAMPO D'APPLICAZIONE, RAPPORTO CON IL PGT .....</b>	<b>6</b>
Articolo 1. Oggetto del regolamento edilizio.....	6
Articolo 2. Rapporto con il Piano di Governo del Territorio .....	6
Articolo 3. Parametri ed indici per l'edificazione.....	6
Articolo 4. Disposizioni relative alle distanze .....	9
<b>TITOLO II. NORME PROCEDURALI .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPO I. TIPI DI INTERVENTO.....</b>	<b>12</b>
Articolo 5. Interventi urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti .....	12
Articolo 6. Elenco degli interventi urbanistici attuativi .....	12
Articolo 7. Interventi di nuova costruzione.....	12
Articolo 8. Interventi di sostituzione edilizia .....	13
Articolo 9. Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	13
Articolo 10. Interventi pertinenziali .....	13
<b>CAPO II. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE.....</b>	<b>15</b>
Articolo 11. Manutenzione ordinaria .....	15
Articolo 12. Manutenzione straordinaria.....	16
Articolo 13. Restauro e risanamento conservativo .....	17
Articolo 14. Restauro .....	17
Articolo 15. Risanamento conservativo .....	18
Articolo 16. Ristrutturazione edilizia .....	20
<b>CAPO III. TIPI DI PROVVEDIMENTO E RELATIVI SOGGETTI.....</b>	<b>22</b>
Articolo 17. Tipi di disciplina dell'attività edilizia diretta.....	22
Articolo 18. Attività edilizia libera .....	22
Articolo 19. Attività edilizia totalmente libera .....	22

Articolo 20. Attività edilizia libera previa comunicazione di inizio lavori .....	23
Articolo 21. Attività edilizia libera previa comunicazione asseverata di inizio lavori .....	23
Articolo 22. Permesso di costruire e denuncia di inizio attività .....	23
Articolo 23. Permesso di costruire convenzionato .....	24
Articolo 24. Attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. ....	24
Articolo 25. Soggetti legittimati a presentare comunicazione e a richiedere il provvedimento abilitativo e i procedimenti connessi .....	25
<b>CAPO IV. DOMANDE E CORREDO.....</b>	<b>27</b>
Articolo 26. Documentazione a corredo del permesso di costruire .....	27
Articolo 27. Documentazione a corredo del permesso di costruire convenzionato .....	30
Articolo 28. Documentazione a corredo delle denunce di inizio dell'attività.....	30
Articolo 29. Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione paesaggistica .....	31
Articolo 30. Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione paesaggistica con procedura semplificata (art. 146, c. 9 del D. Lgs. n. 42/2004).....	34
Articolo 31. Documentazione a corredo delle domande di piano attuativo di iniziativa privata .....	34
Articolo 32. Analisi storico-critica a corredo delle domande di restauro e risanamento conservativo.....	36
<b>CAPO V. SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>38</b>
Articolo 33. Sportello unico per l'edilizia.....	38
Articolo 34. Conferenza dei servizi .....	39
Articolo 35. Sportello unico per le attività produttive .....	39
Articolo 36. Collaborazione tra privati e comune: parere preventivo .....	40
<b>CAPO VI. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.....</b>	<b>41</b>
Articolo 37. Consegna al comune delle istanze e delle comunicazioni .....	41
Articolo 38. Istruttoria della denuncia di inizio dell'attività.....	41
Articolo 39. Istruttoria del permesso di costruire.....	42
Articolo 40. Permesso di costruire: silenzio-assenso ed intervento sostitutivo.....	44
Articolo 41. Istruttoria del permesso di costruire convenzionato.....	45
Articolo 42. Istruttoria della autorizzazione paesaggistica .....	45
Articolo 43. Istruttoria della autorizzazione paesaggistica semplificata per interventi di lieve entità .....	46
Articolo 44. Istruttoria dei piani attuativi di iniziativa privata .....	50
Articolo 45. Recupero dei sottotetti .....	51
Articolo 46. Aree di pertinenza ed utilizzazione degli indici .....	51
Articolo 47. Interventi urgenti.....	51
Articolo 48. Preavviso di diniego di istanza .....	51
<b>CAPO VII. CERTIFICAZIONI.....</b>	<b>52</b>
Articolo 49. Certificato di agibilità.....	52
Articolo 50. Certificazione energetica.....	52
Articolo 51. Certificato di destinazione urbanistica.....	53
Articolo 52. Altre certificazioni di carattere edilizio od urbanistico .....	53
<b>CAPO VIII. ACCESSO AI DOCUMENTI.....</b>	<b>54</b>
Articolo 53. Diritto di accesso .....	54
Articolo 54. Procedimento di accesso .....	54
Articolo 55. Rilascio di copie .....	55
<b>CAPO IX. VIGILANZA E SANZIONI .....</b>	<b>56</b>
Articolo 56. Vigilanza.....	56
Articolo 57. Tipologie di abuso edilizio e sanzioni amministrative.....	56
Articolo 58. Opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali di permesso di costruire o di D.I.A. ....	56
Articolo 59. Opere di ristrutturazione eseguite senza permesso di costruire o D.I.A. o in totale difformità.....	57
Articolo 60. Annullamento del permesso di costruire o della D.I.A. ....	58
Articolo 61. Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla D.I.A. ....	58
Articolo 62. Opere eseguite in assenza, in totale o parziale difformità dal permesso di costruire o dalla D.I.A. per opere su suolo di proprietà dello Stato o di Enti pubblici.....	58
Articolo 63. Opere eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A. (o permesso di costruire per opere soggette a S.C.I.A.).....	59
Articolo 64. LOTTIZZAZIONI ABUSIVE.....	59
Articolo 65. Opere eseguite in assenza o in difformità dell'autorizzazione ambientale .....	59
Articolo 66. Responsabilità .....	59
Articolo 67. Fasi del procedimento sanzionatorio.....	60
Articolo 68. SANZIONI AMMINISTRATIVE.....	60
<b>TITOLO III. LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....</b>	<b>61</b>
<b>CAPO I. COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA .....</b>	<b>62</b>
Articolo 69. Commissione per il paesaggio.....	62
Articolo 70. Requisiti per i componenti della Commissione per il paesaggio.....	62
Articolo 71. Nomina e durata .....	62
Articolo 72. Casi di incompatibilità.....	62
Articolo 73. Casi di decadenza dei componenti.....	63
<b>CAPO II. SVOLGIMENTO E PARERI .....</b>	<b>64</b>
Articolo 74. Sedute della commissione per il paesaggio .....	64



Articolo 75. Beni soggetti ad autorizzazione paesaggistica nel comune di Santa Cristina e Bissone .....	64
Articolo 76. Pareri .....	65

## **TITOLO IV. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA ..... 66**

<b>CAPO I. AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>67</b>
Articolo 77. Riqualificazione dell'ambiente urbano .....	67
<b>CAPO II. SPAZI PUBBLICI .....</b>	<b>68</b>
Articolo 78. Riqualificazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	68
Articolo 79. Disciplina del verde negli spazi pubblici e ad uso pubblico .....	68
Articolo 80. Strade e piazze .....	68
Articolo 81. Insegne e mezzi pubblicitari.....	69
Articolo 82. Chioschi e strutture temporanee su spazi pubblici .....	69
Articolo 83. Marciapiedi e passaggi pedonali su vie e piazze .....	70
Articolo 84. Piste ciclabili .....	70
Articolo 85. Portici e gallerie .....	70
Articolo 86. Uso del sottosuolo degli spazi pubblici .....	71
Articolo 87. Reti di servizi pubblici.....	71
Articolo 88. Volumi tecnici impiantistici .....	71
Articolo 89. Intercapedini e griglie di aerazione.....	71
<b>CAPO III. SPAZI PRIVATI.....</b>	<b>73</b>
Articolo 90. Accessi e passi carrabili .....	73
Articolo 91. Accessi ai parcheggi .....	73
Articolo 92. Strade private.....	73
Articolo 93. Allacciamento alle reti fognarie .....	74
Articolo 94. Allacciamento alle altre reti impiantistiche.....	74
Articolo 95. Recinzioni .....	75
Articolo 96. Muri di contenimento .....	76
Articolo 97. Spazi inediti edifici non utilizzati e cave .....	76
Articolo 98. Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	76
Articolo 99. Toponomastica e segnaletica .....	76
Articolo 100. Numero civico degli edifici .....	77
<b>CAPO IV. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO.....</b>	<b>78</b>
Articolo 101. Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	78
Articolo 102. Decoro delle costruzioni.....	78
Articolo 103. Allineamenti.....	78
Articolo 104. Spazi conseguenti ad arretramenti: .....	79
Articolo 105. Prospetti su spazi pubblici.....	79
Articolo 106. Altezza degli edifici ed ombre portate: .....	79
Articolo 107. Sporgenze e aggetti: .....	79
Articolo 108. Salubrità dei terreni edificabili .....	80
Articolo 109. Disciplina del colore.....	80
<b>CAPO V. DISCIPLINA DEL VERDE.....</b>	<b>81</b>
Articolo 110. Realizzazione del verde .....	81
Articolo 111. Tutela del verde.....	81
Articolo 112. Censimento del verde.....	81
<b>CAPO VI. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: COMFORT AMBIENTALE .....</b>	<b>83</b>
Articolo 113. Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni .....	83
Articolo 114. Requisiti di carattere igienico .....	83
Articolo 115. Qualità dell'aria negli spazi confinati: .....	83
Articolo 116. Ventilazione naturale:.....	83
Articolo 117. Ventilazione attivata: .....	84
Articolo 118. Aerazione di tipo indiretto .....	84
Articolo 119. Aerazione delle stanze da bagno .....	84
Articolo 120. Illuminazione naturale .....	84
Articolo 121. Illuminazione artificiale:.....	85
Articolo 122. Orientamento degli edifici e Controllo del soleggiamento .....	86
Articolo 123. Comfort igrotermico .....	86
<b>CAPO VII. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI SPAZIALI .....</b>	<b>87</b>
Articolo 124. Requisiti relativi alle superfici degli alloggi e dei locali.....	87
Articolo 125. Requisiti relativi alle altezze interne dei locali .....	87
Articolo 126. Soppalchi.....	88
Articolo 127. Cavedi .....	88
Articolo 128. Patii .....	88
Articolo 129. Cortili .....	89
Articolo 130. Locali sottotetto .....	89
Articolo 131. Spazi di cantinato e sotterraneo .....	89
Articolo 132. Box e autorimesse.....	89
Articolo 133. Spazi per il deposito dei rifiuti solidi urbani .....	90
Articolo 134. Scale .....	90

Articolo 135.	Allevamento di animali ad uso domestico.....	90
<b>CAPO VIII. PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO .....</b>		<b>91</b>
Articolo 136.	Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	91
Articolo 137.	Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati.....	91
Articolo 138.	Dispositivi di ancoraggio, informazioni per gli addetti, fascicolo dell'opera .....	91
<b>CAPO IX. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI FUNZIONALI .....</b>		<b>93</b>
Articolo 139.	Dotazione di servizi e apparecchiature negli alloggi .....	93
Articolo 140.	Dotazione di bagni e cucine, canne e impianti di combustione.....	93
Articolo 141.	FLESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI.....	94
Articolo 142.	Accessibilità .....	94
<b>CAPO X. IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE.....</b>		<b>95</b>
Articolo 143.	Norme relative agli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.....	95
Articolo 144.	Compatibilità urbanistica ed ambientale e localizzazione .....	95
Articolo 145.	Ambito di applicazione.....	95
Articolo 146.	Contenimento delle esposizioni e protezione della popolazione.....	96
Articolo 147.	Impianti soggetti a comunicazione e relative procedure .....	96
Articolo 148.	Impianti soggetti ad autorizzazione e relative procedure.....	97
Articolo 149.	Regime transitorio per gli impianti ed apparecchiature esistenti .....	99
Articolo 150.	Risanamenti.....	99
Articolo 151.	Impianti mobili di telefonia mobile.....	100
Articolo 152.	Catasto regionale degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione .....	100
Articolo 153.	Vigilanza e controllo .....	100
Articolo 154.	Sanzioni .....	101
<b>TITOLO V. ALLEGATO ENERGETICO.....</b>		<b>102</b>
<b>CAPO I. PRESTAZIONI ENERGETICHE ED ALLEGATO ENERGETICO.....</b>		<b>103</b>
Articolo 155.	Prestazioni energetiche ed Allegato Energetico.....	103
Articolo 156.	Requisiti energetici dell'involucro edilizio.....	104
Articolo 157.	Materiali eco-sostenibili .....	107
Articolo 158.	Isolamento acustico .....	107
Articolo 159.	Tetti verdi.....	107
Articolo 160.	Impianti centralizzati di produzione calore e Contabilizzazione energetica .....	107
Articolo 161.	Teleriscaldamento urbano.....	108
Articolo 162.	Inquinamento luminoso.....	108
<b>CAPO II. FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA E DI ENERGIA ELETTRICA.....</b>		<b>109</b>
Articolo 163.	Fonti rinnovabili per la produzione di energia termica e di energia elettrica: riferimento normativo.....	109
Articolo 164.	Fonti rinnovabili per la produzione di energia termica .....	109
Articolo 165.	Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica .....	109
Articolo 166.	Fonti rinnovabili: precisazioni .....	109
Articolo 167.	Orientamento dell'edificio e sistemi di ombreggiamento.....	110
Articolo 168.	Ventilazione naturale e controllata.....	110
Articolo 169.	Riduzione del consumo di acqua potabile.....	110
Articolo 170.	Collocazione degli Impianti solari termici e fotovoltaici.....	111
<b>CAPO III. INCENTIVI .....</b>		<b>112</b>
Articolo 171.	Incentivi per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici .....	112
Articolo 172.	Incentivi volumetrici per i nuovi edifici degli ambiti di trasformazione del documento di piano .....	112
<b>TITOLO VI. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>		<b>114</b>
Articolo 173.	Richiesta e consegna di punti fissi .....	114
Articolo 174.	Disciplina e sicurezza del cantiere .....	114
Articolo 175.	Recinzioni provvisorie di cantiere e occupazione del suolo pubblico .....	115
Articolo 176.	Scavi e demolizioni.....	115
Articolo 177.	Rinvenimenti.....	116
Articolo 178.	Inizio dei lavori .....	116
Articolo 179.	Verifica dell'ultimazione dei lavori .....	116
<b>CAPO I. DISCIPLINA DELLE VARIANTI .....</b>		<b>117</b>
Articolo 180.	Variazioni di destinazione d'uso .....	117
Articolo 181.	Varianti in totale difformità e varianti essenziali.....	117
Articolo 182.	Varianti in parziale difformità al permesso di costruire .....	118
Articolo 183.	Tolleranze nell'esecuzione delle opere .....	118
Articolo 184.	Varianti per le opere su immobili vincolati .....	118
Articolo 185.	Interventi non ultimati.....	119
<b>CAPO II. MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI.....</b>		<b>120</b>
Articolo 186.	Unificazione grafica .....	120
<b>TITOLO VII. NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>		<b>122</b>

Articolo 187.	Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	122
Articolo 188.	Possibilità di deroga .....	122
Articolo 189.	Rapporto con Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.....	122
<b>Allegato 1.</b>	<b>Tabella con i colori consentiti negli Ambiti residenziali della città storica "A" e negli Ambiti agricoli delle cascine storiche del Piano delle Regole .....</b>	<b>123</b>
<b>Allegato 2.</b>	<b>Esame di impatto paesistico .....</b>	<b>124</b>
<b>Allegato 3.</b>	<b>Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico e' valutato mediante una documentazione semplificata.....</b>	<b>129</b>

---

# **Titolo I. Campo d'applicazione, rapporto con il PGT**

---

## **Articolo 1. Oggetto del regolamento edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio del comune di Santa Cristina e Bissone disciplina l'attività edilizia di tutto il territorio comunale, intesa come attività di trasformazione nel senso più ampio, di costruzione e di demolizione, di modificazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente.
2. Esso è redatto in conformità al comma alle leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti 1, ed in particolare all'articolo 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'articolo 28 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Quest'ultimo, in particolare, affida al regolamento edilizio il compito di definire:
  - a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
  - b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
  - c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
  - d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
  - e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
  - f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
  - g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
  - h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
  - i) la composizione e le attribuzioni della commissione per il paesaggio, ai sensi dell'articolo 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
  - l) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. Esso non contiene norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni prevalenti contenute in leggi, sia nazionali che regionali ed in particolare quanto previsto dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia così come approvato dalla A.S.L. competente e dal Consiglio Comunale.

## **Articolo 2. Rapporto con il Piano di Governo del Territorio**

1. Il presente Regolamento Edilizio si accosta al Piano di Governo del Territorio del comune, che si occupa della disciplina urbanistica di tutto il territorio comunale, secondo ambiti distinti per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione di uso e modalità di intervento, secondo le disposizioni delle tavole di azionamento e delle Norme Tecniche di Attuazione.
2. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale, si fa esplicito riferimento al Piano di Governo del Territorio ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione nei suoi tre atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi)
3. Gli indici e parametri urbanistici sono quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio che vengono riportati nei due successivi articoli.

## **Articolo 3. Parametri ed indici per l'edificazione**

1. St (mq) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos,), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 0,60 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
  - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
  - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
  - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
  - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
    - altezza media ponderale superiore a m 2,40;
    - altezza minima all'imposta superiore a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
  - larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
  - superficie in pianta superiore a m<sup>2</sup> 3,00;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
  - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m<sup>2</sup> 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m<sup>2</sup> 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione

- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile, in qualunque misura;
  - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, in qualunque misura;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,50 ed Hr non superiore a m 3,00
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri
- 3.1. V (mc) - Volume degli edifici
- Il volume si ottiene sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.
- Per gli edifici esistenti, aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva.
- 3.2. Qz (m) - Quota zero.
- La quota zero corrisponde alla quota media del piano di campagna esistente o di progetto (purché quest'ultimo non si scosti più di 1,00 m dal piano di campagna originario).
- È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente
- 3.3. He (m) - altezza massima degli edifici
- E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.
- Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.
- 3.4. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.
- E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).
- 3.5. Ut (mq/mq) - indice di utilizzazione territoriale
- Esprime il massimo volume costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St.
- 3.6. Uf (mq/mq) - indice di utilizzazione fondiaria
- Esprime il massimo volume costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.
- 3.7. Rc (%) - Rapporto di copertura
- È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf
- 3.8. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo
- Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.
- 3.9. Af (%) - Verde ecologico privato
- Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a

pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.

3.10. Np (n°/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

3.11. SPP (mq) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPP non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

3.12. SV (mq) - Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a m<sup>2</sup> 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

## Articolo 4. Disposizioni relative alle distanze

1. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza He dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza Hr non superiore a m 3,00 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

2. Dc (m) - distanza dal confine.

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è

ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

E' ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

#### 2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza Hr non superiore a m 3,00 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

#### 2.3. Ds (m) - distanza dal ciglio della strada.

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PDR .

### 3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al D.lgt. n. 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

### 4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.



---

## **Titolo II. Norme Procedurali**

---

---

## Capo I. TIPI DI INTERVENTO

---

### Articolo 5. Interventi urbanistici attuativi ed interventi edilizi diretti

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono suddivisi in due categorie: interventi urbanistici soggetti a piano attuativo ed interventi diretti.
2. Il Piano di Governo del Territorio individua gli ambiti del territorio comunale in cui è obbligatorio la redazione di piani attuativi e quelli in cui è ammesso l'intervento diretto.
3. Negli ambiti in cui è obbligatorio l'intervento urbanistico attuativo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

### Articolo 6. Elenco degli interventi urbanistici attuativi

1. Come disciplinato dal Piano di Governo del Territorio vigente e dalla legislazione nazionale e regionale in materia, i piani di intervento urbanistico attuativo possono essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata.
2. I piani attuativi di iniziativa comunale sono i seguenti:
  - a) piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150
  - b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.4. 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni
  - c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865
  - d) piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457
  - e) piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa comunale, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765
  - f) programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica, di cui al Capo I del Titolo VI della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (articoli 87 e succ.)
3. I piani attuativi di iniziativa privata sono i seguenti:
  - a) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'articolo 10 della legge 6. 08. 1967 n. 765;
  - b) piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'articolo 30 della legge 5. 08. 1978 n. 457.
  - c) programmi integrati di intervento, di cui al Capo I del Titolo VI della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (articoli 87 e succ.)

### Articolo 7. Interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono i seguenti:
  - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6; si definiscono pertanto: "ampliamento" gli interventi di sopralzo - rivolti alla realizzazione di S.L.P. e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta - e quelli di "allargamento" - rivolti alla realizzazione di S.L.P. e/o superficie accessoria aggiuntive, con aumento della Superficie Coperta;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, comprese le opere di coltivazione di cave o torbiere e le opere di modifica della morfologia dei terreni (terrazzamenti, livellamenti e simili), anche realizzati nell'ambito di bonifiche agrarie,
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- 6) gli interventi pertinenziali che, a mente delle norme tecniche di attuazione del PGT, siano computabili come volume e questo sia superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale (in questo caso si considera la parte eccedente), con esclusione di quelli descritti al successivo Articolo 10 e precisamente:
- le cabine e le centraline per impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, i locali di raccolta e sgombero immondizie, le lavanderie, i depositi e simili, qualora siano in corpo autonomo fuori terra;
  - gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora siano in corpo autonomo fuori terra, e superino i limiti fissati in ogni ambito urbanistico dalle norme tecniche di attuazione del PGT per la SPP;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. Sono pertanto compresi in questa categoria:
- sistemazione di aree anche esterne per esposizione di merci e di prodotti destinati alla vendita,
  - sistemazione di aree anche esterne per deposito e stoccaggio di materiali naturali, lavorati e non lavorati, terra, ghiaia, ecc.
- 8) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, così come definiti all'articolo seguente.

### **Articolo 8. Interventi di sostituzione edilizia**

1. Ai sensi del punto 7-bis) dell'articolo 27, comma 1, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di sostituzione edilizia appartengono alla categoria della nuova costruzione e sono così definiti:  
*«Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, ma senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.»*
2. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono, in genere, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che ecceda la ristrutturazione edilizia ma che non comporti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Articolo 9. Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera f) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono così definiti:  
*«Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.»*
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

### **Articolo 10. Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e) sub 6) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite al precedente Articolo 7, e precisamente:
  - 1) le opere di demolizione, rinterro e scavo che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere
  - 2) le opere di demolizione e rinterro non preordinati all'esecuzione di opere edilizie senza contestuale ricostruzione;
  - 3) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; sono pertanto compresi in questa categoria:
    - recinzioni: recinzioni aperte o cieche, muri di cinta e cancellate aventi altezza non superiore a m 3,00, pensiline di ingresso ai cancelli che non devono superare all'intradosso della copertura l'altezza di m 4,00 e nel punto più alto l'altezza di m 5,00,
    - muri di sostegno di qualunque natura e dimensione,
    - piazzali, cortili, giardini, pavimentazioni esterne, sistemazione di aree libere, compresi i relativi impianti sotterranei,
    - arredo degli ambienti esterni (sia pubblici che privati): attrezzature per l'illuminazione, manufatti per accessi pedonali e carrai, strutture di sostegno, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, serre ornamentali, voliere,

- insegne commerciali, vetrinette, bacheche e simili,
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili,
- opere nel sottosuolo per allacciamento alle reti tecnologiche,
- verande, tettoie, pensiline, tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici, tende solari, balconi,
- impianti sportivi all'aperto senza creazione di volume, quali piscine, campi da tennis, da basket, per il gioco delle bocce, ecc., compresi i volumi tecnici interrati,
- locali per impianti tecnologici di servizio, posti al piano terra dell'edificio principale, quali: cabine e centraline per impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, locali di raccolta e sgombero immondizie, lavanderie, i depositi e simili, qualora siano in corpo autonomo fuori terra ed abbiano volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale (in questo caso si considera la parte eccedente),
- spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
  - abbiano qualunque superficie e siano sottostanti al primo piano abitabile ovvero siano in corpo autonomo completamente interrato;
  - abbiano superficie non superiore ai limiti fissati in ogni ambito urbanistico dalle norme tecniche di attuazione del PGT per la SPp e siano in corpo autonomo fuori terra (in questo caso si considera la parte non eccedente).

---

## Capo II. Interventi di recupero del patrimonio esistente

---

### Articolo 11. Manutenzione ordinaria

1. Ai sensi del punto a) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di manutenzione ordinaria sono così definiti:  
*«gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti»*
2. La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.
3. Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.
4. Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere
  - a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
    - Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
      - pulitura delle facciate
      - riparazione di balconi e terrazzi
      - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere
      - ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti
      - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli
      - riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura
      - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi
  - b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
    - Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali
    - Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato
    - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari
  - c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
    - Nessuna
  - d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
    - L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.
  - e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
    - Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture
  - f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
    - Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
  - g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
    - Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.
  - h) EDIFICI INDUSTRIALI: Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:
    - Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché

installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici

- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti, di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni, di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti, nonché la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che non comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## Articolo 12. Manutenzione straordinaria

1. Ai sensi del punto b) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di manutenzione straordinaria sono così definiti:

*«interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare»*

2. La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.
4. Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.
5. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.
6. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva — industriale, artigianale, commerciale e agricola — la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
8. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.
  - a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
    - Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura
  - b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto):
    - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari
  - c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
    - Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture

- d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
  - Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.
- e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
  - Riparazione e sostituzione
- f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
  - Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari.
- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
  - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici
- h) EDIFICI INDUSTRIALI: Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Straordinaria:
  - tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento

### **Articolo 13. Restauro e risanamento conservativo**

1. Ai sensi del punto c) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono così definiti:  
*«gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio».*
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.
5. I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dall'analisi storico-critica di all'Articolo 32 che dovrà dare dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
6. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 del medesimo D.Lgs. attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della sua conformità al Piano di Governo del Territorio, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle sue norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.
7. Le presenti norme distinguono i due tipi di intervento, descritti nei successivi articoli.
  - restauro;
  - risanamento conservativo.

### **Articolo 14. Restauro**

1. Il restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico—artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici.
2. Si considerano di restauro gli interventi diretti
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori,

- mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentati come autentici;
  - alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
3. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende pertanto:
- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
  - b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario;
  - c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
  - d) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
  - e) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originali, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di recuperarli;
  - f) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso l'analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, che non rivestano interesse o contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili.
4. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:
- g) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della superficie lorda di pavimento e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
  - h) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio e ferma restando la quota di imposta delle medesime;
  - i) le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili;
  - l) le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.
5. Per rispettare lo stato di fatto, sono ammessi:
- m) l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
  - n) servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchi in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - o) altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso;
  - p) altezza minima di locali agibili, pari a m 2.40, se già utilizzati.

## **Articolo 15. Risanamento conservativo**

1. Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici, ancorché recenti, per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.
2. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende:
- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
  - b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario;
  - d) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
  - e) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
  - f) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso l'analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.



- g) i mutamenti delle destinazioni d'uso.
3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:
- g) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della superficie lorda di pavimento e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- h) il mutamento di destinazione d'uso;
- i) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio e ferma restando la quota di imposta delle medesime;
- m) le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili;
- n) le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.
4. Per rispettare lo stato di fatto, sono ammessi:
- o) l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- p) servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchi in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- q) altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso;
- r) altezza minima di locali agibili, pari a m 2.40, se già utilizzati.
5. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio
  - Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
- conservazione dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico-ambientale dell'edificio
  - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate
  - E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale
  - Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio
  - Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
  - E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile
  - Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture
- c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento
  - E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento
- d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi
  - Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni

- e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
  - Ripristino di tutte le finiture
  - Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni
  - Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio
- f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
  - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b e d
- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
  - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile
  - In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli armoniosamente nel contesto dell'edificio

## Articolo 16. Ristrutturazione edilizia

1. Ai sensi del punto d) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di ristrutturazione sono così definiti:
 

*«gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria e sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica».*
2. Si ricorda che, con sentenza della Corte Costituzionale n. 309 del 2011, fu dichiarata costituzionalmente illegittima l'applicabilità del solo limite della sagoma alle ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione prevista dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 come interpretata dall'art. 22 della legge reg. n. 7 del 2010.
3. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone tuttavia la sagoma, le dimensioni e gli eventuali elementi di pregio. L'intervento di ristrutturazione edilizia comprende quindi:
  - a) interventi che riguardano il miglioramento dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme di Attuazione per ciascuna ambito urbanistico definito dal PGT;
  - b) l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio;
  - c) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali conformi alle indicazioni delle norme dell'ambito urbanistico interessato, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planovolumetrico, secondo la definizione semplificata di ricostruzione "com'era e dov'era", fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.;
  - d) la demolizione dei volumi accessori e delle pertinenze facenti parte dell'impianto originario dell'edificio, compresi i porticati attualmente adibiti a funzione accessoria, purché chiusi su almeno due lati, ma escluso ogni volume costruito in precario ed abusivo.
4. Gli eventuali incrementi di volume, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.
5. Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio.
6. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
  - a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
    - Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

- b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate
  - Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale
  - Modifiche all'andamento delle falde del tetto
  - E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti
- c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
- Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni
- d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari
- e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio
- f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari
- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie lorda di pavimento.
  -

---

## Capo III. Tipi di provvedimento e relativi soggetti

---

### Articolo 17. Tipi di disciplina dell'attività edilizia diretta

1. La disciplina dell'attività edilizia diretta (successiva o no ad un piano attuativo) è regolata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni. Sono cinque le procedure edilizie per i diversi interventi, secondo la seguente articolazione:
2. Attività edilizia libera
  - 2.1. attività edilizia totalmente libera: si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
  - 2.2. attività edilizia libera previa comunicazione di inizio lavori: si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 2, lett. b, c, d, e nonché comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - 2.3. attività edilizia libera previa comunicazione asseverata di inizio lavori C.I.A.: si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori accompagnata; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 2 lett. a e commi , 3, 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
3. Attività edilizia soggetta a permesso di costruire e a D.I.A.
  - 3.1. attività edilizia soggetta a permesso di costruire: si tratta degli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e la cui disciplina è dettata dagli articoli da 10 a 21 del medesimo D.P.R. 380/2001 e da 33 a 40 della l.r. n. 12/2005;
  - 3.2. i medesimi interventi edilizi possono essere soggetti a D.I.A. in via alternativa (quali ad esempio gli interventi di cui all'art. 22, c.3, del D.P.R. 380/2001) o in via sostitutiva (in base all'art. 41 della l.r. n. 12/2005), rispetto al permesso di costruire; la relativa disciplina è dettata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 nonché dagli artt. 41 e 42 della l.r. n. 12/2005;
4. Attività edilizia soggetta a S.C.I.A.
  - 4.1. attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A.: si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire (sostituibile dalla D.I.A.); la relativa disciplina è dettata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 5, c. 2, lett b e lett c, del Decreto Legge 70/2011.

### Articolo 18. Attività edilizia libera

1. Nel rispetto di eventuali diverse prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, si hanno i seguenti casi di attività edilizia libera:
  - attività edilizia totalmente libera
  - attività edilizia libera previa comunicazione di inizio lavori
  - attività edilizia libera previa comunicazione asseverata di inizio lavori
2. Nel caso di immobili soggetti a vincolo culturale o paesaggistico l'esecuzione dell'intervento edilizio, anche se non necessita del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere autorizzato dall'autorità competente alla tutela del vincolo medesimo a sensi degli artt. 21 e segg. (vincolo culturale) e 146 e segg. (vincolo paesaggistico) del D.Lgs. n. 42/2004

### Articolo 19. Attività edilizia totalmente libera

1. Secondo quanto indicato dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e dall'articolo 33 della l.r. n. 12/2005, i

seguenti interventi non sono soggetti ad alcun atto:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

## **Articolo 20. Attività edilizia libera previa comunicazione di inizio lavori**

1. Secondo quanto indicato dall'art. 6, comma 2, lett. b, c, d, e nonché comma 3 del D.P.R. 380/2001 e dall'articolo 33 della l.r. n. 12/2005, i seguenti interventi sono soggetti a comunicazione di inizio dei lavori:
  - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Gli interventi edilizi sopra descritti possono essere eseguiti previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale. La comunicazione può essere eseguita anche in via telematica. Alla comunicazione di inizio dei lavori vanno allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
3. Successivamente all'esecuzione degli interventi l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nei termini di legge.

## **Articolo 21. Attività edilizia libera previa comunicazione asseverata di inizio lavori**

1. Secondo quanto indicato dall'art. 6, comma 2 lett. a e commi , 3, 4 del D.P.R. 380/2001 e dall'articolo 33 della l.r. n. 12/2005, i seguenti interventi sono soggetti a comunicazione asseverata di inizio dei lavori C.I.A.:
  - interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
2. L'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale:
  - i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori
  - una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica (nel caso di interventi di manutenzione straordinaria) comportano la sanzione pecuniaria pari ad € 258,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

## **Articolo 22. Permesso di costruire e denuncia di inizio attività**

1. Ai sensi dell'articolo 33 della l.r. n. 12/2005, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed

edilizia del territorio, soggetti ad intervento edilizio diretto, sono subordinati a permesso di costruire, fatti salvi gli interventi soggetti ad attività edilizia libera di cui all'Articolo 18.

2. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso per luoghi di culto e centri sociali di cui all'art. 52, comma 3 bis della l.r. n. 12/2005 e per i nuovi fabbricati in ambito agricolo di cui all'art. 60 delle medesima legge.
3. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
4. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### **Articolo 23. Permesso di costruire convenzionato**

1. Il Documento di Piano individua ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato, che riguardano aree del territorio comunale non edificate, inserite nel tessuto urbano consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il permesso di costruire convenzionato è esplicitamente previsto, quale alternativa al titolo abilitativo semplice e al piano attuativo, dalla LR 12/2005 (art. 10, comma 3), per interventi urbanistici ed edilizi entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
3. Il permesso di costruire convenzionato richiama inoltre i contenuti dell'art. 45 (scomputo degli oneri di urbanizzazione) e dell'art. 47 (cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria) della stessa LR 12/2005.
4. Il permesso di costruire convenzionato può essere solo di iniziativa privata.
5. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

### **Articolo 24. Attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A.**

1. Ai sensi dell'art. 5 della Legge 12 luglio 2011, n. 106, di conversione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, in alternativa della D.I.A. o del permesso di costruire alcuni interventi edilizi possono essere eseguiti con la procedura della "Segnalazione certificata di inizio attività – S.C.I.A.", definita dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo).
2. Gli interventi edilizi ai quali si può applicare la disciplina della S.C.I.A., sono quelli di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 3 e all'art. 137 del D.P.R. 380/2001, ovvero:
  - gli interventi di restauro e risanamento conservativo
  - i mutamenti di destinazione d'uso
  - gli interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzate (ossia che eccedano i casi soggetti a comunicazione asseverata di inizio dei lavori C.I.A.) quali ad esempio:
    - il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);
    - l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);
    - l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;
    - semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte)
  - interventi di ristrutturazione leggera che prevedano singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia" soggetta a permesso di costruire secondo l'art. 6, comma 2, lett. a del D.P.R. 380/2001

- varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
  - realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici
  - realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico
3. Nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la S.C.I.A. non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

## **Articolo 25. Soggetti legittimati a presentare comunicazione e a richiedere il provvedimento abilitativo e i procedimenti connessi**

1. I soggetti legittimati a presentare comunicazione o istanza di provvedimento abilitativo (comunicazione di inizio lavori, domanda di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività) nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a successivi (autorizzazione paesaggistica, autorizzazione per interventi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, agibilità), ovvero di approvazione di piano attuativo di iniziativa privata, in base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali sono i seguenti:
- 1.1. Comunicazione, istanza di permesso di costruire, denuncia di inizio dell'attività, segnalazione certificata di inizio attività:  
I soggetti aventi titolo sono i seguenti:
- il proprietario
  - il condominio per quanto concerne i beni comuni
  - il singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
  - il rappresentante volontario laddove nominato
  - il rappresentante legale
  - il titolare di diritto di superficie
  - l'usufruttuario
  - l'enfiteuta
  - il titolare di diritto di servitù
  - l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (in base alla legge 3 maggio 1982, n. 203)
  - il concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
  - il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
  - il concessionario di miniere
  - il locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
  - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
  - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
  - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali
  - i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub—procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo
- 1.2. Autorizzazione paesaggistica:  
L'autorizzazione paesaggistica può essere richiesta dal proprietario o da chi ne ha titolo. I soggetti aventi titolo sono i seguenti:
- proprietario, possessore o detentore (art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
- 1.3. Piani attuativi:  
Per la presentazione dei piani attuativi di iniziativa privata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, ai sensi dell'articolo 12, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**1.4. Agibilità:**

La richiesta dell'attestazione di agibilità può essere inoltrata dal soggetto titolare del permesso di costruire, dal soggetto che ha presentato comunicazione di inizio lavori o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, o dai loro successori o aventi causa.



---

## Capo IV. Domande e corredo

---

### Articolo 26. Documentazione a corredo del permesso di costruire

#### 1. INDIVIDUAZIONE

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) eventuali dati di condono, costituiti da: dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di permesso di costruire a sanatoria, di cui agli articoli 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione
- c) dati urbanistici, costituiti da: stralci del PGT e degli eventuali piani attuativi con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento ed estratti Norme Tecniche di Attuazione relative all'ambito urbanistico interessato
- d) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- e) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva.

#### 2. ASSEVERAZIONE.

La domanda di permesso di costruire, in funzione del meccanismo del silenzio assenso di cui al comma 8 dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 70/2011 dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

#### 3. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE

La domanda di provvedimento abilitativo deve essere corredata, ove ricorra il caso, dai seguenti nulla osta od autorizzazioni da acquisirsi preventivamente:

- a) per i progetti relativi ai beni culturali vincolati ai sensi della Parte seconda Titolo I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, nonché, se ricorre il caso, della Soprintendenza Archeologica;
- b) per i progetti localizzati in aree soggette a vincolo ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, relativi agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 22: autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune;
- c) per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 ed alle leggi regionali in materia di impatto e compatibilità ambientale, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico: valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della Legge 22 febbraio 1994, n. 146 e della Legge Regionale 3 settembre 1999, n. 20 dell'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e successivi decreti attuativi e della legislazione regionale in materia;
- d) per i progetti relativi ad interventi che non siano di manutenzione ordinaria o di rifinitura che ricadono in zone sismiche nelle quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni: autorizzazione dell'ufficio tecnico della regione (già genio civile), ai sensi dell'articolo 2 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 e dell'articolo 2 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 ora articolo 61 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### 4. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

##### 4.1. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

- f) planimetria generale stato di fatto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 500, contenente: perimetro dell'area e dimostrazione della sua superficie; ampiezza e toponomastica delle strade; perimetro degli edifici esistenti sull'area e di eventuali costruzioni confinanti con relative distanze ed altezze; eventuali presenze vegetali

(alberature, cespugli, aiuole, ecc.) con indicazione delle relative essenze; opere di urbanizzazione primaria; allacciamenti ai pubblici servizi

- g) rilievo fotografico, costituito da: documentazione fotografica dell'area e del suo contesto, possibilmente a colori, riportata su cartoncino formato UNI A4
- h) rilievo edifici, costituito da tavola in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) contenente: piante di tutti i piani con attuali destinazioni d'uso di ogni locale; sezioni più significative; prospetti

#### 4.2. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

- i) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1:200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: schema della rete di alimentazione e di smaltimento delle acque con le indicazioni delle posizioni di prelievo e di emissione nelle reti esistenti; progetto di utilizzazione, sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; arredo degli spazi scoperti, compresi alberi, aiuole, arredo urbano; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; identificazione del luogo di raccolta dei rifiuti solidi urbani e sue caratteristiche tecniche; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni. Se disponibile, detta documentazione grafica deve essere consegnata al comune su supporto informatico
- l) disegni di progetto, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenente: piante quotate di ogni piano della costruzione, anche non abitabile con indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, accessori, volumi tecnici e serramenti; coperture, comignoli, antenne; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali
- m) disegni di inserimento ambientale, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenenti almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità pari alla metà della lunghezza del fronte interessato dal progetto. Per gli interventi nell'ambito del centro storico o in altro ambito urbanistico con vincoli ambientali o per edifici con vincolo di tutela, i disegni devono essere riferiti a tutti i prospetti, estesi agli edifici laterali su tutti i lati, per una profondità adeguata
- n) disegni prospettici, assonometrie e altre forme di «rendering»: possono essere necessari per particolari situazioni di caratterizzazione ambientale.

#### 4.3. DOCUMENTAZIONE STATISTICA

- o) eventuale modello ISTAT/I/201

#### 4.4. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA

- p) relazione tecnica urbanistica, ai fini della verifica di conformità urbanistica del progetto al PGT, ai suoi eventuali piani attuativi ed al presente Regolamento Edilizio, contenente: descrizione del progetto, verifica delle destinazioni d'uso consentite, tabelle di misurazione e di calcolo dei volumi e delle superfici, con il riscontro con indici e parametri di PGT e di piano attuativo relativi all'ambito urbanistico interessato dall'intervento, con espresso riferimento di ogni dato e di ogni misurazione alla documentazione di stato di fatto e di progetto
- q) documentazione per calcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 delle Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, costituita da: calcolo delle S.L.P. e/o dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti; calcolo delle superfici e compilazione della scheda di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la determinazione del contributo sul costo di costruzione; computo metrico estimativo delle opere in progetto ai fini del calcolo del volume e della S.L.P. virtuali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti ovvero del contributo sul costo di costruzione
- r) documentazione igienico—sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale di Igiene ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: alimentazione idrica, smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti  
Per gli insediamenti produttivi la relazione deve contenere la seguente documentazione aggiuntiva: genere di attività produttiva da svolgere, numero di addetti, lavorazioni

effettuate, materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati, flussi di traffico commerciale, verifica del rispetto della normativa vigente in materia di isolamento e protezione acustica ai sensi del D.P.C.M. 1° marzo 1991, tipo e recapito di ogni scarico, tipo di esalazioni e copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88, tipo di rifiuti prodotti; dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate rispettano tutte le disposizioni di legge vigente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico; impegnativa del progettista di assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate; eventuale altra documentazione prevista dalle norme vigenti in materia

- s) documentazione di fruibilità, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla "PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia, Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, costituiti da: disegno integrativo contenente piante e sezioni in scala adeguata con percorsi, accessi, ascensori, servizi igienici, e quanto disposto dalle norme vigenti in merito ad accessibilità, fruibilità, visitabilità e adattabilità dei locali, degli edifici e degli spazi esterni; dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme vigenti in materia
- t) documentazione sugli impianti, ai fini della verifica di conformità del progetto alla legge 5 marzo 1990, n. 46, costituita da: progetti redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti ai sensi della citata legge 5 marzo 1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
- u) documentazione per interventi in ambito urbanistico agricolo, ai fini della verifica di conformità del progetto in zona agricola al Titolo III della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, costituita da: planimetria dell'esatta conformazione dell'azienda agricola, con indicazione degli edifici esistenti e di progetto, suddivisi in abitazioni e infrastrutture; relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, con relativi conteggi di superficie dell'azienda, di volume delle residenze e di superficie coperta delle infrastrutture; atto di vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori ed espressamente attestate dal comune debitamente registrato e trascritto; atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, debitamente registrato e trascritto.  
Nel caso di imprenditore agricolo professionale (permesso di costruire gratuito): certificato rilasciato dal Settore Agricoltura della provincia.  
Nel caso di titolare o legale rappresentante di azienda agricola (permesso di costruire oneroso): specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio (Settore Agricoltura della provincia) che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- v) documentazione sul risparmio energetico, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di risparmio energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e succ. mod. e integ. e relativi provvedimenti di attuazione)
- w) documentazione sulla stabilità strutture, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia, ed in particolare agli articoli contenuti nella "PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia, Capo I - Disposizioni di carattere generale e Capo II - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e regolamenti attuativi, costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e il calcolo delle strutture in calcestruzzo armato o acciaio presso il comune corredato di perizia idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica.
- x) documentazione sulla prevenzione incendi, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendi, costituiti da: parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate; per le aziende produttive e gli edifici pubblici o aperti al pubblico, deve comunque essere predisposta planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..)
- y) documentazione relativa all'"Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi), come prevista dall'Allegato 2 delle presenti norme.

- z) documentazione, per gli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto, di cui all'articolo 3.2.11 del Regolamento Locale di Igiene, attestante la previsione di installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture secondo la norma UNI EN 795 (Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove). Detta documentazione dovrà essere di tipo grafico e di tipo analitico, corredata da apposita relazione.

#### 4.5. DOCUMENTAZIONE SULLA REGOLARITA' CONTRIBUTIVA

- aa) prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del comma 10, art. 86 del D.Lgs. 276/2003 i committenti o i responsabili dei lavori sono tenuti a chiedere una certificazione di regolarità contributiva rilasciata dall'I.N.P.S., dall'I.N.A.I.L. e dalle Casse Edili. Questa certificazione deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale, insieme al nominativo dell'impresa esecutrice, prima dell'inizio dei lavori. In assenza di quanto sopra, l'efficacia del titolo abilitativo verrà sospesa.

#### 4.6. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE

Il verbale di ultimazione dei lavori deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) progetto esecutivo della fognatura così come eseguite
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente
- c) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi

### **Articolo 27. Documentazione a corredo del permesso di costruire convenzionato**

1. La documentazione a corredo del permesso di costruire convenzionato è identica a quella individuata per il permesso di costruire, con l'aggiunta di una di convenzione, da stipulare, con atto pubblico, tra il Comune ed il titolare del permesso di costruire.
2. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e alla tipologia dell'intervento e deve comunque contenere:
  - le opportune garanzie fideiussorie,
  - il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste corredata di computo metrico estimativo,
  - l'impegno degli interessati a procedere alla cessione della aree necessarie o alla loro eventuale monetizzazione, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio,
  - le prescrizioni eventualmente necessarie e la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ridotto dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
3. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibili al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

### **Articolo 28. Documentazione a corredo delle denunce di inizio dell'attività**

#### 1. INDIVIDUAZIONE

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva
- d) dati dell'impresa: costituiti da anagrafici, sede legale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione alla Camera di Commercio dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.
- e) certificazione di regolarità contributiva rilasciata dall'I.N.P.S., dall'I.N.A.I.L. e dalle Casse Edili, ai sensi del comma 10, art. 86 del D.Lgs. 276/2003

#### 2. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE

È costituita, ove ricorra il caso, dai nulla osta od autorizzazioni da acquisirsi preventivamente:

- a) per i progetti relativi ai beni culturali vincolati ai sensi della Parte seconda Titolo I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, nonché, se ricorre il caso, della Soprintendenza Archeologica;
- b) per i progetti localizzati in aree soggette a vincolo ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, relativi agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 22: autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune;
- c) per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 ed alle leggi regionali in materia di impatto e compatibilità ambientale, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico: valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della Legge 22 febbraio 1994, n. 146 e della Legge Regionale 3 settembre 1999, n. 20 dell'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e successivi decreti attuativi e della legislazione regionale in materia;
- d) per i progetti relativi ad interventi che non siano di manutenzione ordinaria o di rifinitura che ricadono in zone sismiche nelle quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni: autorizzazione dell'ufficio tecnico della regione (già genio civile), ai sensi dell'articolo 2 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 e dell'articolo 2 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 ora articolo 61 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### 3. ASSEVERAZIONE DA PARTE DEL TECNICO ABILITATO

È costituita da una relazione asseverata a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

### 4. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO

- a) documentazione richiesta per opere analoghe soggette a permesso di costruire, da graduare a seconda della complessità dell'opera.
- b) per le opere soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, in base all'articolo 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, documentazione per calcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della medesima legge, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, costituita da: calcolo delle S.L.P. e/o dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti; calcolo delle superfici e compilazione della scheda di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la determinazione del contributo sul costo di costruzione; computo metrico estimativo delle opere in progetto ai fini del calcolo del volume e della S.L.P. virtuali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti ovvero del contributo sul costo di costruzione

### 5. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE

Il verbale di ultimazione dei lavori deve essere corredato dai seguenti documenti:

- a) progetto esecutivo della fognatura così come eseguite
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente
- c) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi

## **Articolo 29. Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione paesaggistica**

### 1. INDIVIDUAZIONE

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

### 2. DOCUMENTAZIONE

La documentazione è indicata nell'allegato A della DGR n. VIII/2121 del 15/03/2006 (pubblicata sul BURL del 31/03/2006, 3° supplemento straordinario al n. 13), in base all'accordo tra l'Assessorato al Territorio e Urbanistica di Regione Lombardia e la Direzione Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (stipulato in quattro agosto 2006, ai sensi dell'art. 3 del DPCM 12/12/2005), costituita da:

- A) RELAZIONE PAESAGGISTICA
- B) ELABORATI DELLO STATO DI FATTO
- C) ELABORATI DI PROGETTO

2.1. A) RELAZIONE PAESAGGISTICA

La relazione paesaggistica deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area nonché ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio (PTC Provinciali e di Parco, strumenti urbanistici comunali).

La relazione deve, peraltro, avere specifica autonomia d'indagine ed essere corredata da elaborati tecnici che siano in grado di motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento, illustrando i motivi di scelta del linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dare conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativo diffuso e/o sparso) e della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura, collinare montano), nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento.

Dovrà inoltre essere illustrato, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto (lo stato dei luoghi dopo l'intervento).

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione paesaggistica deve indicare:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali soggetti a tutela in base a quanto indicato dalla Parte Seconda del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti;
- tutti gli elementi utili per accertare la compatibilità dell'intervento proposto con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, nonché la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e la complessiva coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

2.2. B) ELABORATI DELLO STATO DI FATTO:

- Inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTC Provinciale o di Parco se vigenti, dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente) in relazione al tipo di intervento proposto;
- Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
- Piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
- Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

2.3. C) ELABORATI DI PROGETTO:

- Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;

- Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
  - Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
  - Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
  - Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
  - Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.
3. In relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, il comune può motivatamente richiedere eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi. Il comune è tenuto a rendere disponibili e consultabili gli studi effettuati in suo possesso al fine di non rendere ulteriormente gravosa, per i richiedenti e progettisti, la redazione del progetto e della documentazione di accompagnamento dello stesso.
  4. Le domande di autorizzazione paesaggistica carenti della relazione paesaggistica e della documentazione di progetto, non potendo essere compiutamente valutate, dovranno essere integrate con la documentazione mancante.
  5. Si riporta di seguito un Abaco, esemplificativo, degli atti ed elaborati minimi richiesti in rapporto ad alcuni tipi di trasformazione

Tipo di intervento		Edifici			cartelli e altri mezzi pubblicitari	linee elettriche aeree	opere di viabilità (puntuale)	opere di viabilità (estese)	Opere idrauliche (puntuale)	Opere idrauliche (estese)	interventi aree demanio lacuale	attività estrattiva di cava e smaltimento rifiuti	opere di sistemazione montana
		manutenzione, restauro, risanamento	ristrutturazione e ampliamenti	nuovi edifici									
RELAZIONE PAESAGGISTICA		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
STATO DI FATTO	1	Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2	Planimetria generale con indicazione caratteri paesaggistici esistenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3	Piano quotato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4	Rilievo dello stato di fatto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5	Documentazione fotografica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROGETTO	1	Planimetria con inserimento ambientale (evidenziazione caratteri estetici)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2	Sezioni ambientali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3	Piante, prospetti e sezioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4	Indicazione dei materiali di impiego ed eventuali particolari costruttivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### **Articolo 30. Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione paesaggistica con procedura semplificata (art. 146, c. 9 del D. Lgs. n. 42/2004)**

1. Si tratta dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato, ai sensi dell'art. 1, comma 1 del DPR 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità" e dell' art. 146, comma 9 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"
2. **INDIVIDUAZIONE**
  - a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
  - b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
  - c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva
3. **DOCUMENTAZIONE**
  - La documentazione a corredo della richiesta di autorizzazione paesaggistica con procedura semplificata è costituita da una relazione paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello di scheda di cui al comma 2 dell'art. 2 del citato DPR 9 luglio 2010, n. 139 (riportata in Allegato 3), nella quale il tecnico abilitato riporta:
    - indicazione delle fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica;
    - descrizione dello stato attuale dell'area interessata dall'intervento;
    - attestazione di conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici, se esistenti, ovvero documentazione di compatibilità con i valori paesaggistici;
    - indicazione delle eventuali misure di inserimento paesaggistico previste.
    - attestazione della conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia;
    - in alternativa, in caso di intervento soggetto a dichiarazione di inizio attività, asseverazioni di cui all'articolo 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
    - elaborati di progetto

### **Articolo 31. Documentazione a corredo delle domande di piano attuativo di iniziativa privata**

1. **INDIVIDUAZIONE**
  - a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
  - b) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva
  - c) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
2. **DEFINIZIONE DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI INTERESSATI**

Secondo quanto indicato dal comma 4 dell'art. 12 della l.r. n. 12/2005, ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione del piano attuativo e del relativo schema di convenzione è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

In questo caso, i dati personali e di proprietà di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 1, devono riferirsi a tutti i proprietari del consorzio sopra richiamato.
3. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:
  - 3.1. **PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE**
    1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della



conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;

2. Stralcio delle tavole del Piano di Governo del Territorio vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione e, in particolare dei seguenti documenti del Documento di Piano:
  - Carta delle previsioni di piano
  - Carta degli ambiti di trasformazione
  - Schede degli interventi negli ambiti di trasformazione
3. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata, con curve di livello o capisaldi di riferimento, presenze monumentali naturalistiche ed ambientali degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
6. Progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
7. Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. Si precisa che, per le opere di cui sopra, per le quali la convenzione prevede lo scomputo o il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria ;
8. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;
9. documentazione relativa all'«Esame di impatto paesistico», ai sensi dell'Articolo 35 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, (valido anche per i piani attuativi), come indicata dall' Allegato 2 delle presenti norme.
10. documentazione relativa all'«Esame di impatto paesistico», ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi), come descritta all'Allegato 2 delle presenti norme.

#### 4. CONVENZIONE

La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività o la segnalazione certificata di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi convenzionati, deve prevedere:

- I) Quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150):
  - a) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano attuativo;
  - b) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- II) Quanto stabilito dall'art. 46 della l.r. n. 12/2005,
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti

per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

## 5. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 5.1. Il progetto allegato al piano attuativo, ai fini dell'approvazione del piano stesso da parte dell'organo comunale competente (consiglio comunale), deve corrispondere in linea di massima ad un «progetto definitivo» di opera pubblica, secondo la definizione dall'art. 93 (Livelli della progettazione) del Codice dei contratti pubblici (Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163). Detto progetto deve contenere, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento, i principali elaborati elencati nell'art. 24 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei Contratti (D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), ossia gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo, ovvero:
- brevi relazioni tecniche e di calcolo e relazioni specialistiche sugli impianti idraulico (alimentazione idrica e fognatura), di pubblica illuminazione e di altra natura se presenti;
  - relazione geologica
  - elaborati grafici;
  - computo metrico estimativo.
- 5.2. I progetti relativi alle reti di servizi pubblici (acquedotto, fognatura, distribuzione energia elettrica, distribuzione del gas, illuminazione pubblica) allegati al piano attuativo devono essere corredati del parere favorevole dell'organo tecnico dell'ente gestore affidatario del servizio pubblico stesso.
- 5.3. Il progetto allegato al piano attuativo, ai fini dell'approvazione del piano stesso da parte dell'organo comunale competente (consiglio comunale), deve corrispondere in linea di massima ad un «progetto esecutivo» di opera pubblica, secondo la definizione dall'art. 93 (Livelli della progettazione) del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163). Detto progetto deve contenere, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento, i principali elaborati elencati nell'art. 33 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei Contratti (D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), ossia gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale da poter essere appaltati per la loro realizzazione.
- 5.4. L'esecuzione delle opere è a cura e carico dei titolari del piano attuativo. Si richiama l'art. 45, comma 1, del d.l. 201/11, che dispone: "Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163".

## Articolo 32. Analisi storico-critica a corredo delle domande di restauro e risanamento conservativo

- I progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di restauro e risanamento conservativo debbono essere necessariamente corredati da una analisi storico-critica dell'edificio.
- I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti :
  - notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
  - analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
  - analisi dello stato attuale con individuazione:
    - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-

- documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare .

---

## Capo V. Semplificazione dei procedimenti amministrativi.

---

### Articolo 33. Sportello unico per l'edilizia

1. I rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, sono curati dall'ufficio denominato «sportello unico per l'edilizia» o semplicemente «sportello unico», istituito dal comune anche mediante esercizio in forma associata.
2. Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare :
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico, relativa alla "Normativa tecnica per l'edilizia".
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) I pareri dell'ASL (nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità, a causa di valutazioni tecnico-discrezionali, non possa essere sostituita da una autocertificazione);
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. Lo Sportello unico cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del D.P.R. 380/2001;
  - b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
  - c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
  - d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
  - e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 29, e 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. 42/2004;
  - f) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

- g) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
  - h) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.
5. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche previste dalle norme in vigore.

#### **Articolo 34. Conferenza dei servizi**

1. Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: la Conferenza è indetta dal responsabile del servizio o dal Sindaco o dall'Assessore.
2. Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e possono assumere il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo

#### **Articolo 35. Sportello unico per le attività produttive**

1. Il presente Regolamento Edilizio recepisce queste indicazioni del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (che attribuisce ai comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie) e istituisce pertanto lo sportello unico per le attività produttive, che sarà organizzato in funzione delle citate disposizioni di legge nazionali, oltre che da quelle regionali emanate e da emanarsi.
2. Il comune provvede pertanto, con le regioni e le province, al coordinamento e al miglioramento dei servizi e dell'assistenza alle imprese, con particolare riferimento alla localizzazione ed alla autorizzazione degli impianti produttivi e alla creazione di aree industriali. Il comune esercita le proprie funzioni di assistenza attraverso l'istituzione, presso l'ufficio tecnico comunale, di uno sportello unico per le attività produttive, singolarmente o in forma associata, anche con altri enti locali, assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento.
3. Lo sportello unico ha il fine di garantire a tutti gli interessati l'accesso, anche in via telematica, al proprio archivio informatico contenente i dati concernenti le domande di permesso di costruire e il relativo iter procedurale, gli adempimenti necessari per le procedure autorizzatorie, nonché tutte le informazioni disponibili a livello regionale, ivi comprese quelle concernenti le attività promozionali, che dovranno essere fornite in modo coordinato. Il comune potrà stipulare convenzioni con le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la realizzazione dello sportello unico.
4. Il procedimento, disciplinato con uno o più regolamenti ai sensi dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59, si ispira ai seguenti principi:
  - a) istituzione di uno sportello unico presso la struttura organizzativa e individuazione del responsabile del procedimento;
  - b) trasparenza delle procedure e apertura del procedimento alle osservazioni dei soggetti portatori di interessi diffusi;
  - c) facoltà per l'interessato di ricorrere all'autocertificazione per l'attestazione, sotto la propria responsabilità, della conformità del progetto alle singole prescrizioni delle norme vigenti;
  - d) facoltà per l'interessato, inutilmente decorsi i termini per il rilascio degli atti di assenso previsti, di realizzare l'impianto in conformità alle autocertificazioni prodotte, previa valutazione favorevole di impatto ambientale, ove prevista dalle norme vigenti e purché abbia ottenuto il permesso di costruire;
  - e) previsione dell'obbligo della riduzione in pristino nel caso di falsità di alcuna delle autocertificazioni, fatti salvi i casi di errori od omissioni materiali suscettibili di correzioni o integrazioni;
  - f) possibilità del ricorso da parte del comune, nella qualità di amministrazione procedente, ove non sia esercitata la facoltà di cui alla lettera c), alla conferenza di servizi, le cui determinazioni sostituiscono il provvedimento ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dalla legge 15 maggio 1997, n. 127
  - g) possibilità del ricorso alla conferenza di servizi quando il progetto contrasti con le previsioni di uno strumento urbanistico; in tal caso, ove la conferenza di servizi registri un accordo sulla variazione

dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale si pronuncia definitivamente il consiglio comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni avanzate in conferenza di servizi nonché delle osservazioni e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

- h) effettuazione del collaudo, da parte di soggetti abilitati non collegati professionalmente né economicamente in modo diretto o indiretto all'impresa, con la presenza dei tecnici dell'unità organizzativa, entro i termini stabiliti; il permesso di costruire e il collaudo non esonerano le amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo e dalle connesse responsabilità previste dalla legge.
5. Il comune si attiverà per applicare nel più breve tempo possibile le indicazioni del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e successivi regolamenti, atti applicativi sia nazionali che regionali.
6. Si richiamano i disposti dell'articolo 97 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e precisamente:
1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 5 del d.P.R. 447/1998, integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.
  2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.
  3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.
  4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.
  5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.

### **Articolo 36. Collaborazione tra privati e comune: parere preventivo**

1. L'interessato ha facoltà di richiedere un esame preventivo delle opere che intende effettuare. La domanda deve essere accompagnata da un preliminare di progetto contenente tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie ovvero per le verifiche estetiche e funzionali, costituito da:
  - a) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni
  - b) disegni di progetto, in scala 1:100, contenenti: piante quotate di ogni piano della costruzione con destinazione d'uso di tutti i vani; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali
  - c) disegni di inserimento ambientale, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenenti almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità adeguata
2. Il parere preventivo può essere richiesto relativamente a:
  - 1) parere al comune sulla legittimità urbanistica, in rapporto alle destinazioni d'uso ed alle possibilità edificatorie ammesse dal PGT. In tal caso il parere preventivo viene espresso dal responsabile del servizio o da un suo incaricato e ne viene data notizia al richiedente, con indicazione di eventuali prescrizioni ai fini di un corretto adeguamento alle norme urbanistiche ed edilizie
  - 2) parere alla Commissione per il Paesaggio sulla qualità estetico-funzionale delle opere stesse, anche in merito a futura richiesta di autorizzazione paesistica. In tal caso La Commissione per il paesaggio, senza preliminare istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, esprime il proprio parere preventivo sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale con eventuali indicazioni o prescrizioni e ne viene data notizia al richiedente
3. Nei suddetti pareri è esplicitamente richiamata la precisazione che gli stessi non autorizzano l'interessato ad iniziare alcun intervento, per il quale è necessario uno specifico provvedimento abilitativo, a seconda del tipo di opere che si intendono effettuare.
4. Il cittadino può chiedere altresì all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, sulla base dell'esperienza maturata.

---

## Capo VI. Procedimento amministrativo

---

### Articolo 37. Consegna al comune delle istanze e delle comunicazioni

1. Le istanze di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica o di approvazione di piano attuativo urbanistico, le comunicazioni a di inizio lavori e tutti i documenti relativi all'istruttoria e ogni altro documento concernente il procedimento in materia urbanistica, degli atti, devono essere consegnate all'Ufficio Protocollo del comune.
2. Della presentazione della domanda viene rilasciata ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Viene altresì comunicato all'interessato il nome del responsabile del procedimento e del responsabile del servizio che emanerà il provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.
4. La domanda viene successivamente trasmessa allo sportello unico che provvede alla sua classificazione in protocolli distinti per le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, per quelle dirette all'approvazione di piani attuativi e per quelle relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica o di svincolo idrogeologico delegato al comune.
5. Il responsabile del procedimento viene a ciò incaricato dal responsabile del servizio. Esso deve far parte dell'ufficio tecnico comunale, ed essere dipendente o incaricato. Sono fatte salve le disposizioni in materia espresse dalle norme regolamentari organizzative del comune.
6. L'esame successivo delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

### Articolo 38. Istruttoria della denuncia di inizio dell'attività

1. La materia è disciplinata dall'articolo 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 che qui si considera richiamata integralmente.
2. ISTRUTTORIA
  - 2.1. L'istruttoria è affidata al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia. Il tecnico istruttore, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
    - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata. In via preliminare verifica la corrispondenza tra l'elenco indicato sulla domanda e gli elaborati stessi prodotti. Nel caso in cui siano riscontrate irregolarità o incompletezze documentali, indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
    - b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nonché dall'Articolo 18 del presente regolamento;
    - c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
  - 2.2. Qualora, entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
  - 2.3. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
  - 2.4. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
  - 2.5. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

- 2.6. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico, in relazione alla quale risulta previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
  - 2.7. La realizzazione degli interventi che riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 .
  - 2.8. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
  - 2.9. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
3. **ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Qualora non debba provvedere ai sensi del secondo comma del punto precedente, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
  4. **ESECUZIONE**

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.
  5. **PUBBLICAZIONE**

Dopo la sua efficacia, la D.I.A. viene pubblicata all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne possa prendere visione e possa effettuare eventuale ricorso giurisdizionale. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
  6. **ULTIMAZIONE**

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### **Articolo 39. Istruttoria del permesso di costruire**

1. La materia è disciplinata dagli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, con adeguamento all'art. 20 del D.P.R. 380/2001.
2. **ISTRUTTORIA**
  - 2.1. L'istruttoria per il procedimento di rilascio di permesso di costruire è affidata allo sportello unico per l'edilizia, che comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.
  - 2.2. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
  - 2.3. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di quarantacinque giorni di cui al comma precedente, richiedere tali



modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

- 2.4. Il termine di quarantacinque giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

### 3. CONFERENZA DI SERVIZI.

- 3.1. Lo sportello unico per l'edilizia convoca, nel termine dei quarantacinque giorni prima indicato, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990 nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da:

- azienda sanitaria locale (nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione);
- vigili del fuoco, ove necessario;
- commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia, obbligatori nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale

- 3.2. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.

### 4. ONERI, CONSEGNA ED ESECUZIONE

- 4.1. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al precedente punto 2.2, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al paragrafo 3 precedente.

- 4.2. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, mediante notifica agli interessati. Il « permesso di costruire » contiene:

- la data del provvedimento di permesso di costruire,
- le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata
- l'ammontare degli oneri eventualmente dovuti (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione e contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e relative modalità di versamento

- 4.3. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.

- 4.4. L'efficacia del permesso di costruire sono subordinati al versamento del contributo nella misura prevista.

### 5. PUBBLICAZIONE

- 5.1. Il permesso di costruire viene pubblicato, dopo la sua emanazione, all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne prenda visione e possa ricorrere contro il suo rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

### 6. DURATA E CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 6.1. Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di notifica del « permesso di costruire » e non può essere superiore ad un anno ed il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

- 6.2. Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza del permesso di costruire.

- 6.3. È possibile il rilascio di "proroga" al permesso di costruire per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, solo nei seguenti casi:

- Impedimento grave (malattia, morte, fallimento, gravi problemi economici) del titolare o dell'impresa esecutrice;
  - Gravi problematiche legate a fatti tecnici imprevisi e imprevedibili sorti durante l'esecuzione dei lavori (fatti di natura del luogo: idrogeologici, presenza di servizi sotterranei non prevedibili, impossibilità di rimozione o spostamento di condotte, tralicci, ecc.)
  - Necessità di adeguamento del progetto per comprovate nuove esigenze del titolare o del subentrante (nuove esigenze funzionali del nuovo nucleo familiare o della nuova azienda, ecc.)
- 6.4. È possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, solo nei seguenti casi:
- volume interessato superiore a mc 5.000
  - necessità di esecuzione di opere di consolidamento del terreno per una superficie superiore a mq 2.500
  - necessità di demolizione di preesistenze di volume superiore a mc 5.000
  - necessità di sbancamenti di volume superiore a mc 10.000
- 6.5. Il permesso di costruire conterrà i seguenti elementi essenziali:
- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda o, in caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo
  - i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione, ossia via e numero civico e mappali. Per le nuove costruzioni si indicheranno i mappali dei terreni vincolati al nuovo fabbricato. Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo
  - tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento, secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.
  - data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata
  - estremi e contenuto di permesso di costruire, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale)
  - data del parere della commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia
  - ammontare degli oneri concessori, se dovuti
  - la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241
  - eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati
  - indicazione dei termini per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data di notifica del provvedimento
  - indicazione dei termini per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
  - data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale

#### **Articolo 40. Permesso di costruire: silenzio-assenso ed intervento sostitutivo**

1. I tempi fissati dal presente regolamento edilizio per il rilascio del permesso di costruire sono di sessanta giorni, dati dalla somma di quarantacinque giorni per l'istruttoria (vedi punto Articolo 39.2.2 dell'Articolo 39) e di quindici giorni per l'adozione del provvedimento finale (punto 4.1 dell'Articolo 39).
2. L'infruttuosa decorrenza del suddetto termine di sessanta giorni, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
3. Decorso inutilmente il suddetto termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, al comune, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro i termini previsti dal punto Articolo 39.2.2 dell'Articolo 39. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per

l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete al comune, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, lo sportello unico acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4, del d.p.r. 380/2001. Il termine di cui al punto 4.1 dell'Articolo 39 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
6. Ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 il potere d'intervento sostitutivo, nei procedimenti relativi al permesso di costruire, è esercitato dalla provincia di Pavia, in quanto è efficace il P.T.C.P. della provincia.

#### **Articolo 41. Istruttoria del permesso di costruire convenzionato**

1. L'istruttoria del permesso di costruire convenzionato è identica a quella del permesso di costruire, con le lievi differenze descritte ai commi successivi.
2. Il rilascio e l'efficacia del permesso di costruire convenzionato sono subordinati alla stipula della convenzione, richiamata all'Articolo 27, con atto pubblico notarile, tra il Comune ed il titolare del permesso di costruire.
3. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono parte integrante del progetto delle opere private di cui viene chiesto il permesso di costruire. Entro il termini di 45 giorni stabilito per l'istruttoria del permesso di costruire semplice, il Responsabile del procedimento valuta anche il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dagli interessati, completo del computo metrico estimativo, lo allega alla convenzione e la trasmette a giunta comunale per la sua approvazione.
4. Ai sensi dell'art. 47 della LR 12/2005, in luogo della stipula in atto pubblico della convenzione, quando non è prevista la cessione al comune di aree, il concessionario può obbligarsi ai medesimi impegni tramite impegnativa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), registrata e trascritta.

#### **Articolo 42. Istruttoria della autorizzazione paesaggistica**

1. VERIFICA SUL DIRITTO DEL COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE AD ESERCITARE FUNZIONI AMMINISTRATIVE RELATIVE ALLE AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE
  - 1.1. Presso il comune di Santa Cristina e Bissone è istituita la commissione per il paesaggio ai sensi dell'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 146, comma 6 del D.Lgs. 42/2004.
  - 1.2. Tutte le fasi relative alla gestione delle istanze e dei provvedimenti in materia paesaggistica, sono affidate ad una struttura comunale espressamente individuata, atta a garantire che l'istruttoria degli aspetti paesaggistici sia distinta da quelli edilizio - urbanistici.
  - 1.3. Secondo quanto disposto dall'art. 80, comma 6-bis della l.r. n. 12/2005, a far tempo dal 1° gennaio 2010 le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché le funzioni amministrative riguardanti i provvedimenti inibitori e di sospensione dei lavori possono essere esercitate solamente dai comuni, dalle province, dagli enti gestori dei parchi e dalle comunità montane per i quali la Regione abbia verificato la sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica ai sensi dell'articolo 159, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Si dà atto che comune di Santa Cristina e Bissone è stato inserito nel "primo elenco degli enti locali idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche loro attribuite dall'art. 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12" approvato con decreto del Direttore Generale al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia n. 6820 del 3 luglio 2009.
2. ISTRUTTORIA
  - 2.1. L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione paesaggistica è affidata ad una struttura comunale espressamente individuata, completamente separata dalle altre strutture comunali che si occupano di urbanistica.
  - 2.2. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, il Responsabile del procedimento:
    - verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143,

- comma 1 lettere b), c) e d) del D.Lgs. 42/2004.
- qualora detti presupposti non ricorrano, verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui all'Articolo 29, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso.
  - effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici
  - acquisisce il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;
  - trasmette alla Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano il progetto completo della documentazione di corredo presentato dall'interessato, accompagnandolo con una relazione tecnica illustrativa nonché con una proposta di provvedimento, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo;
- 2.3. La Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio, ai sensi del comma 8 dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, entro 40 giorni dalla ricezione dei documenti di cui al punto precedente, comunica al comune il proprio parere vincolante (favorevole, contrario, favorevole subordinato a prescrizioni).
- 2.4. Il Responsabile del procedimento, ai sensi del comma 8 dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, entro 20 giorni dalla ricezione del parere di cui al punto precedente trasmesso dalla Soprintendenza, emette conforme provvedimento finale.
- 2.5. Decorso inutilmente il suddetto termine senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, il comune emette il provvedimento finale (autorizzazione paesaggistica o diniego di autorizzazione paesaggistica).
- 2.6. Decorso inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma precedente senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.
- 2.7. L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa, senza indugio, alla soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati.
3. Presso il comune è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle istanze concernenti le attività di coltivazione di cave e torbiere nonché per le attività minerarie di ricerca ed estrazione incidenti sui beni paesaggistici.

### **Articolo 43. Istruttoria della autorizzazione paesaggistica semplificata per interventi di lieve entità**

1. Secondo le indicazioni del DPR 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica gli interventi di lieve entità, che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'elenco di cui all'allegato I del suddetto regolamento e di seguito elencati:
- Incremento di volume non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 mc. di edifici non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;
  - interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti di edifici non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;
  - interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni (di edifici non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;

- interventi sui prospetti degli edifici esistenti non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004; quali:
  - aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione;
  - interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;
  - realizzazione o modifica di balconi o terrazze;
  - inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti; chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi;
  - realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne
  - (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);
- interventi sulle coperture degli edifici esistenti non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004; quali:
  - rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiale diverso;
  - modifiche indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici;
  - modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde;
  - realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni;
  - inserimento di canne fumarie o comignoli;
  - realizzazione o modifica di finestre a tetto e lucernari;
  - realizzazione di abbaini o elementi consimili
- modifiche che si rendono necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ovvero per il contenimento dei consumi energetici degli edifici;
- realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero parzialmente o totalmente interrate, con volume non superiore a 50 mc, compresi percorsi di accesso ed eventuali rampe. Ogni successivo intervento di realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziale allo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;
- realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq;
- realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume non superiore a 10 mc);
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, anche comportanti modifica dei prospetti o delle pertinenze esterne degli edifici, ovvero realizzazione o modifica di volumi tecnici di edifici non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve le procedure semplificate ai sensi delle leggi speciali di settore;
- realizzazione o modifica di cancelli, recinzioni, o muri di contenimento del terreno di edifici e terreni non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;
- interventi di modifica di muri di cinta esistenti senza incrementi di altezza;
- interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi;
- realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali;
- posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi comprese le insegne per le attività commerciali o pubblici, su immobili edifici non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;
- collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;
- interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: adeguamento di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, nonché quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi;
- interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, ove comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo;
- linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30;
- adeguamento di cabine elettriche o del gas, ovvero sostituzione delle medesime con altre di tipologia e dimensioni analoghe;
- interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;
- installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e

- impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, su immobili non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;
- parabole satellitari condominiali e impianti di condizionamento esterni centralizzati, nonché impianti per l'accesso alle reti di comunicazione elettronica di piccole dimensioni con superficie non superiore ad 1 mq o volume non superiore ad 1 mc, su immobili non compresi negli ambiti del centro storico e non interessati da provvedimento di vincolo paesaggistico in base all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.Lgs. 42/2004;
  - Installazione di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili, di cui all'articolo 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra;
  - installazione in soprasuolo di serbatoi di GPL di dimensione non superiore a 13 mc, e opere di recinzione e sistemazione correlate;
  - impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni esterne, lo stoccaggio dei prodotti e canne fumarie;
  - posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne etc.), che comportino la modifica della morfologia del terreno, comprese opere di recinzione o sistemazione correlate;
  - pannelli solari, termici e fotovoltaici fino ad una superficie di 25 mq (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e ad esse assimilabili, e nelle aree vincolate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice), ferme restando le diverse e più favorevoli previsioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", e dell'articolo 1, comma 289, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)";
  - nuovi pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo;
  - tombinatura parziale di corsi d'acqua per tratti fino a 4 m ed esclusivamente per dare accesso ad abitazioni esistenti e/o a fondi agricoli interclusi, nonché la riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;
  - ripristino e adeguamento funzionale di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua;
  - taglio selettivo di vegetazione ripariale presente sulle sponde o sulle isole fluviali;
  - riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 100 mq, preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti;
  - ripristino di prati stabili, prati pascolo, coltivazioni agrarie tipiche, mediante riduzione di aree boscate di recente formazione per superfici non superiori a 5000 mq, preventivamente assentiti dalle amministrazioni competenti;
  - taglio di alberi isolati o in gruppi, ove ricompresi nelle aree vincolate di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del D.Lgs. 42/2004, preventivamente assentito dalle amministrazioni competenti;
  - manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a 10 mq;
  - occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni;
  - strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili.

## 2. ISTRUTTORIA

- 2.1. L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione paesistica semplificata è affidata alla medesima struttura della procedura ordinaria dell'articolo precedente.
- 2.2. Alla ricezione dell'istanza, il Responsabile del procedimento verifica preliminarmente:
  - se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 149 del D.Lgs. 42/2004, oppure se sia assoggettato al regime ordinario, di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004. In tali casi, rispettivamente, comunica al richiedente che l'intervento non è soggetto ad autorizzazione o richiede le necessarie integrazioni ai fini del rilascio dell'autorizzazione ordinaria.
  - Ove l'intervento richiesto sia assoggettato ad autorizzazione semplificata comunica all'interessato l'avvio del procedimento.
  - Con la medesima comunicazione richiede all'interessato, ove occorrono, un'unica volta, i documenti e i chiarimenti indispensabili, che sono presentati o inviati in via telematica entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Il procedimento resta

sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa richiesta. Decorso inutilmente il suddetto termine, l'amministrazione conclude comunque il procedimento.

- 2.3. Entro trenta giorni dalla ricezione dell'istanza, il Responsabile del procedimento:
- verifica la conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia. Nel caso in cui non sia competente, verifica l'attestazione di conformità urbanistica rilasciata dall'ufficio comunale preposto o l'asseverazione prescritta in caso di intervento sottoposto a denuncia di inizio di attività, già presentate all'atto della domanda. In caso di non conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia, il Responsabile del procedimento dichiara l'improcedibilità della domanda di autorizzazione paesaggistica, dandone immediata comunicazione al richiedente.
  - In caso di esito positivo della verifica di conformità urbanistica ed edilizia di cui sopra, valuta la conformità dell'intervento alle specifiche prescrizioni d'uso contenute nel piano paesaggistico o nella dichiarazione di pubblico interesse o nel provvedimento di integrazione del vincolo, ovvero la sua compatibilità con i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento.
  - Nel caso in cui la valutazione sia negativa:
    - invia comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, assegnando un termine di dieci giorni, dal ricevimento della stessa, per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento;
    - se, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, il Responsabile del procedimento rigetta motivatamente la domanda entro i successivi 10 giorni. In questo caso l'interessato, entro venti giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, può chiedere al soprintendente, con istanza motivata e corredata della documentazione, di pronunciarsi sulla domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata. Copia dell'istanza è contestualmente inviata all'amministrazione che ha adottato il provvedimento negativo, la quale, entro dieci giorni dal ricevimento, può inviare le proprie deduzioni al soprintendente. Ricevuta l'istanza, il soprintendente, entro i successivi trenta giorni, verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico ovvero la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva, rilasciando o negando l'autorizzazione. Copia del provvedimento è inviata al comune, che si è pronunciato in senso negativo.
  - Nel caso in cui la valutazione sia positiva:
    - provvede immediatamente e, comunque, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della domanda a trasmettere alla soprintendenza, unitamente alla domanda ed alla documentazione in suo possesso, una motivata proposta di accoglimento della domanda stessa.
    - Se anche la valutazione del soprintendente è positiva, questi esprime il suo parere vincolante favorevole entro il termine di venticinque giorni dalla ricezione della domanda, della documentazione e della proposta, dandone immediata comunicazione, ove possibile per via telematica, al comune che adotta il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole nei cinque giorni successivi alla ricezione del parere stesso e ne dà immediata comunicazione al richiedente ed alla soprintendenza. Il comune rilascia contestualmente, se prescritto e ove possibile, anche il titolo legittimante le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nel progetto. L'obbligo di motivazione è assolto anche mediante rinvio ed allegazione del parere della soprintendenza.
    - In caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine sopra indicato, il Responsabile del procedimento ne prescinde e rilascia l'autorizzazione, senza indire la conferenza di servizi di cui all'articolo 146, comma 9, del Codice.
  - Nel caso in cui la valutazione sia negativa:
    - il soprintendente adotta, entro venticinque giorni dal ricevimento della proposta stessa, il provvedimento di rigetto dell'istanza, previa comunicazione all'interessato dei motivi che ostano all'accoglimento. Nel provvedimento il soprintendente espone puntualmente i motivi di rigetto dell'istanza e di non accoglibilità delle osservazioni eventualmente presentate dall'interessato. Il provvedimento di rigetto è immediatamente comunicato al comune ed all'interessato. In caso di parere obbligatorio e non vincolante del soprintendente (ossia quando l'area interessata dall'intervento di lieve entità sia assoggettata a specifiche prescrizioni d'uso del paesaggio, contenute nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, nel piano paesaggistico o negli atti di integrazione del vincolo adottati ai sensi dell'articolo 141-bis del Codice), il provvedimento di rigetto è adottato dal comune.

### 3. EFFICACIA, VALIDITÀ E DIRITTI COSTITUZIONALI

- 3.1. L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace ed è valida cinque anni.
- 3.2. Nel procedimento di cui al presente decreto non è obbligatorio il parere delle Commissioni per

il paesaggio.

- Decorsi inutilmente i termini di cui all'articolo 3 senza che l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione o la soprintendenza abbia comunicato la propria determinazione conclusiva sull'istanza presentata, si applicano gli articoli 2, comma 8 (1), e 2-bis (2) della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo)

## **Articolo 44. Istruttoria dei piani attuativi di iniziativa privata**

### **1. ISTRUTTORIA**

- 1.1. L'istruttoria per il procedimento di adozione e di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata è affidata allo sportello unico per l'edilizia tramite il responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.
- 1.2. Ricordando che le competenze di adozione e di successiva approvazione del piano attuativo sono in carico al Consiglio Comunale, l'istruttoria affidata al responsabile del servizio si conclude con l'adozione da parte del Consiglio Comunale.
- 1.3. Tale istruttoria comporta:
  - a) la verifica del titolo dei soggetti che presentano la domanda e della compresenza dei proprietari di tutte le particelle catastali per una quota di proprietà pari alla maggioranza assoluta, secondo quanto indicato all' art. 12 comma 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
  - b) la verifica della completezza della documentazione e degli elaborati presentati e le autorizzazioni, i nulla—osta, i permessi acquisiti degli enti competenti su eventuali aspetti del piano (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.);
  - c) la verifica di conformità del piano al PGT;
  - d) relazione tecnica, contenente indicazioni sulle caratteristiche del piano, sul suo dimensionamento e sulla conformità urbanistica, nonché una accurata valutazione della convenzione allegata al piano stesso;
  - e) trasmissione alla commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia ed acquisizione del relativo parere;
  - f) formulazione di motivato parere sul piano attuativo (sia in senso favorevole che in senso contrario);
  - g) trasmissione della documentazione del piano, della relazione e del parere alla Segreteria comunale per l'esame da parte del consiglio comunale che approva il piano e contestuale comunicazione al soggetto proponente dell'esito dell'istruttoria.
- 1.4. L'istruttoria deve essere conclusa entro novanta giorni dalla presentazione della domanda. Il termine è applicabile solo nei confronti dei piani attuativi redatti in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali.
- 1.5. Il termine può essere sospeso una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione del piano, e solo per le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti.

### **2. ESECUZIONE**

- 2.1. Il piano attuativo viene approvato con le procedure ed i casi previsti dall'articolo 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. E' pertanto ammessa, senza approvazione di preventiva variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di richieste di permessi di costruire che operino tali modificazioni, è necessario e sufficiente che l'istruttoria dei permessi stessi prenda atto in modo esplicito del verificarsi delle condizioni prima elencate, da riportare nel permesso di costruire stesso, senza obbligo di altro provvedimento amministrativo.
- 2.2. Nel caso di varianti al piano attuativo non comprese nei casi di cui al comma precedente, le procedure e l'istruttoria sono analoghe a quelle per l'adozione e l'approvazione.

---

(1) ossia: Art. 2, comma 8: La tutela in materia di silenzio dell'amministrazione è disciplinata dal codice del processo amministrativo. Le sentenze passate in giudicato che accolgono il ricorso proposto avverso il silenzio inadempiuto dell'amministrazione sono trasmesse, in via telematica, alla Corte dei conti.)

(2) ossia: Art. 2-bis: 1. Le pubbliche amministrazioni e i soggetti di cui all'articolo 1, comma 1-ter, sono tenuti al risarcimento del danno ingiusto cagionato in conseguenza dell'inosservanza dolosa o colposa del termine di conclusione del procedimento.)



**Articolo 45. Recupero dei sottotetti**

1. Valgono i disposti del Titolo IV, Capo I (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) di cui agli articoli 63, 64, 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, alle condizioni ivi previste.
2. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e dettate dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi in materia e disposte ai sensi dell'articolo 65 della suddetta legge, che consente l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle citate norme della l.r. n. 12/2005.

**Articolo 46. Aree di pertinenza ed utilizzazione degli indici**

1. Le superfici fondiari Sf, individuate dagli elaborati del Piano di Governo del Territorio, necessarie per lo sfruttamento degli indici urbanistici, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il valore massimo consentito dai rispettivi indici. Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta del permesso di costruire o di D.I.A., un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano Regolatore, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale alla data di adozione delle presenti norme.
2. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.
3. Negli elaborati richiesti per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico che verrà riportato su apposito registro a cura dell'ufficio tecnico comunale.
4. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

**Articolo 47. Interventi urgenti**

1. L'esecuzione di opere necessarie al fine di evitare pericolo per l'incolumità delle persone può essere effettuata anche senza provvedimento abilitativo, sotto diretta responsabilità del committente e del professionista incaricato.
2. Essa deve essere preceduta da una segnalazione al comune della consistenza e della effettiva imminenza del pericolo e deve essere seguita, entro il termine di venti giorni dall'inizio, dalla regolare richiesta del provvedimento abilitativo corrispondente alle caratteristiche delle opere stesse.

**Articolo 48. Preavviso di diniego di istanza**

1. Ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, nei procedimenti ad istanza di parte (quali, ad esempio, le richieste di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, di autorizzazione edilizia in sanatoria e simili) il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione del provvedimento negativo, comunica tempestivamente ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
2. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.
3. La comunicazione di cui al primo comma interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo comma.
4. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

---

## Capo VII. Certificazioni

---

### Articolo 49. Certificato di agibilità.

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'articolo 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, (ossia nuove case, urbane o rurali, la ricostruzione o la sopraelevazione o le modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti), possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di agibilità al comune.
2. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dall'articolo 25 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità devono essere allegati:
  - a) certificato di collaudo statico (se le opere ne sono soggette);
  - b) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
  - c) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - d) attestato di certificazione energetica;
  - e) certificato di prevenzione incendi;
  - f) schema degli impianti tecnologici;
  - g) dichiarazione di conformità degli impianti;
  - h) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del servizio rilascia il certificato di agibilità, dopo avere eventualmente disposto una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
5. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero trenta giorni nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L., l'agibilità si intende attestata. In tal caso, il comune, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
6. Il termine fissato al comma 4 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
7. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

### Articolo 50. Certificazione energetica

1. Per i contenuti, le procedure ed il rilascio della certificazione energetica si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
2. I tempi per il rilascio sono correlati a quelli necessari per il rilascio del certificato di agibilità, di cui la certificazione energetica è parte integrante.
3. Per i casi di sola accettazione dell'attestato di certificazione energetica senza rilascio del certificato di agibilità, la vidimazione comunale sarà effettuata entro 15 giorni dalla presentazione al protocollo comunale.
4. La Targa energetica, ove obbligatoria, sarà predisposta dallo sportello unico e consegnata al richiedente, che deve garantirne l'integrità e la durata nel tempo di validità. , previo rimborso della spesa di esecuzione La targa deve essere obbligatoriamente esposta in un luogo che ne garantisca la massima visibilità e riconoscibilità.

**Articolo 51. Certificato di destinazione urbanistica**

1. Gli interessati possono richiedere, allo sportello unico per l'edilizia, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, presentando istanza che deve indicare:
  - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - numero del codice fiscale del richiedente;
  - estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
2. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
3. Il responsabile del provvedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente strumento urbanistico.

**Articolo 52. Altre certificazioni di carattere edilizio od urbanistico**

1. Per il rilascio di altri tipi di certificazione non espressamente indicate dal presente regolamento edilizio e di competenza del comune, gli interessati possono richiedere, allo sportello unico per l'edilizia, il rilascio di relativo certificato, presentando istanza che deve indicare:
  - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - numero del codice fiscale del richiedente;
  - ogni documentazione prevista dalle leggi vigenti o comunque necessaria od opportuna ai fini dell'esatta comprensione della richiesta effettuata.
2. Il responsabile del provvedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia relativo certificato o formula richiesta di documentazione integrativa.

---

## Capo VIII. accesso ai documenti

---

### Articolo 53. Diritto di accesso

1. In pieno adempimento della legge 7 agosto 1990, n. 241, il comune di Santa Cristina e Bissone assicura la trasparenza dell'attività amministrativa e ne favorisce lo svolgimento imparziale. È riconosciuto pertanto il diritto di accesso ai documenti amministrativi di natura urbanistico-edilizia oggetto del presente Regolamento Edilizio a chiunque ne faccia richiesta motivata, senza dover dimostrare il proprio interesse nei casi di informazioni relative all'ambiente di cui all'articolo 2 del D.lgs. 24 febbraio 1997, n. 39, ed in conformità con quanto disposto dalla legge n. 675/96 in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, per quanto applicabile.
2. I casi di esclusione del diritto di accesso sono pertanto limitati dal fatto che dalla loro divulgazione possano derivare danni all'ambiente o quando sussiste l'esigenza di salvaguardare:
  - a) la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali e le attività necessarie alla difesa nazionale;
  - b) la politica monetaria e valutaria;
  - c) l'ordine pubblico e la prevenzione e repressione della criminalità;
  - d) la riservatezza di terzi, persone, gruppi ed imprese, garantendo peraltro agli interessati la visione degli atti relativi ai procedimenti amministrativi, la cui conoscenza sia necessaria per curare o per difendere i loro interessi giuridici.
  - e) questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state;
  - f) la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà intellettuale;
  - g) la riservatezza dei dati o schedari personali;
  - h) il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Le informazioni non possono essere sottratte all'accesso se non quando sono suscettibili di produrre un pregiudizio concreto e attuale agli interessi indicati al comma 2. I materiali e i documenti contenenti informazioni connesse a tali interessi sono sottratti all'accesso solo nei limiti di tale specifica connessione.
4. Il differimento dell'accesso è disposto esclusivamente quando è necessario assicurare una temporanea tutela agli interessi prima richiamati. L'atto che dispone il differimento ne indica le specifiche motivazioni e la durata.
5. Il rifiuto e la limitazione dell'accesso sono motivati a cura del responsabile del procedimento di accesso, con riferimento puntuale ai casi di esclusione di cui al comma 2.

### Articolo 54. Procedimento di accesso

1. Per accedere ai documenti di cui all'articolo precedente, l'interessato deve presentare richiesta scritta in carta semplice indirizzata all'ufficio presso cui sono depositati i documenti stessi, ovvero, in caso di incertezza, al Segretario comunale, che provvede successivamente all'assegnazione all'ufficio interessato.
2. Il responsabile del servizio interessato provvede ad esaminare la richiesta ed a comunicare con tempestività al richiedente, luogo, data, ora e nome del funzionario incaricato alle operazioni ed elenco dei documenti ammessi all'accesso.
3. Il procedimento di accesso deve concludersi nel termine di trenta giorni decorrenti dalla presentazione della richiesta; trascorso inutilmente detto termine la richiesta si intende rifiutata (silenzio—rifiuto).
4. Contro le determinazioni amministrative concernenti il diritto di accesso e nei di casi di silenzio—rifiuto è ammesso ricorso, nel termine di trenta giorni, al tribunale amministrativo regionale, il quale decide in camera di consiglio entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito del ricorso, uditi i difensori delle parti che ne abbiano fatto richiesta. La decisione del tribunale è appellabile, entro trenta giorni dalla notifica della stessa, al Consiglio di Stato, il quale decide con le medesime modalità e negli stessi termini.
5. In caso di totale o parziale accoglimento del ricorso il giudice amministrativo, sussistendone i

presupposti, ordina l'esibizione dei documenti richiesti.

6. L'accesso è consentito per tutte le pratiche edilizie ed urbanistiche, tranne che nei casi di cui all'elencazione del comma 2 e quando la richiesta comporta la trasmissione di documenti o dati incompleti o di atti interni, ovvero quando la generica formulazione della stessa non consente l'individuazione dei dati da mettere a disposizione. Si precisa in particolare che non possono essere ammessi all'accesso:
  - a) gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti prima della adozione da parte del Consiglio Comunale
  - b) le pratiche edilizie soggette a provvedimento abilitativo (permesso di costruire) prima del rilascio del provvedimento stesso;
  - c) le pratiche urbanistiche (piani attuativi di ogni tipo) prima della adozione da parte del Consiglio Comunale
7. Il diritto di accesso si esercita mediante esame od estrazione di copia dei documenti amministrativi.
8. L'esame dei documenti è gratuito.

### **Articolo 55. Rilascio di copie**

1. Il rilascio di copia è subordinato soltanto al rimborso del costo di riproduzione, salve le disposizioni vigenti in materia di bollo, nonché i diritti di ricerca e di visura, stabiliti dal comune con specifico provvedimento.
2. Considerata la peculiarità della documentazione urbanistico-edilizia e della relativa riproduzione, si precisa quanto segue:
  - i documenti cartacei in formato A4 in bianco e nero saranno riprodotti direttamente ed immediatamente (ovvero in data successiva da comunicare all'interessato qualora la loro quantità richieda un tempo di riproduzione considerevole) dal personale comunale dietro rimborso delle spese vive di riproduzione;
  - i documenti cartacei in formato superiore ad A4, ovvero i documenti a colori in qualsiasi formato o i documenti di altra natura (fotografie, videotape, CD, DVD, ecc.) non riproducibili direttamente da parte del comune saranno mandati dal comune alla riproduzione presso laboratorio specializzato, dietro rimborso delle spese vive di riproduzione e consegnati successivamente;
  - i documenti urbanistici predisposti direttamente dal comune (Piano di Governo del Territorio e sue varianti, Norme Tecniche di Attuazione, piani attuativi di iniziativa pubblica, regolamenti, modulistica, ecc.) saranno messi a disposizione in copia nei loro formati originali dietro rimborso delle spese vive di riproduzione.

---

## Capo IX. Vigilanza e sanzioni

---

### Articolo 56. Vigilanza

1. Il comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere assentite e sulla esecuzione di opere in assenza di provvedimento abilitativo, attraverso i propri uffici (ufficio tecnico ed ufficio di vigilanza urbana).
2. Il comune ha pertanto, in qualsiasi momento, la facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al provvedimento. La possibilità di accesso agli immobili, ai fini della vigilanza, è estesa all'A.S.L.
3. I controlli sull'attività edilizia verranno effettuati sulla base del principio delle responsabilità proprie di ciascun operatore (committente, esecutore, direttore dei lavori) e con il solo scopo di verificare la conformità delle opere eseguite al progetto assentito.
4. L'ufficio tecnico comunale ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, quando venga a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
5. Il responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale, una volta constatata l'esecuzione di opere abusive, provvede alla sospensione immediata dei lavori abusivi in corso e alla demolizione di quelli ultimati nei casi previsti dalle leggi vigenti e richiamati nei successivi articoli.
6. Per i fabbricati vincolati (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) occorre sempre dare preventiva comunicazione alle Amministrazioni interessate, che possono intervenire direttamente con la demolizione.
7. La sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo, che deve avvenire entro quarantacinque giorni dalla notifica dell'ordinanza di sospensione dei lavori.
8. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve essere adottata entro quindici giorni dall'abuso accertato dall'Ufficio Tecnico ed entro trenta giorni da quello pervenuto dalla Vigilanza Urbana o da altro organo di Polizia Giudiziaria.

### Articolo 57. Tipologie di abuso edilizio e sanzioni amministrative

1. Gli abusi edilizi e le sanzioni relative, diversificate in base alla loro tipologia, sono disciplinate dalle leggi vigenti in materia, ed in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Gli abusi edilizi ed urbanistici considerati dal presente regolamento edilizio sono i seguenti:
  - opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.
  - opere di ristrutturazione eseguite senza permesso di costruire o in difformità
  - opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire
  - opere eseguite in assenza di permesso di costruire, totale o parziale difformità dal permesso di costruire per opere su suolo di proprietà dello stato o di enti pubblici
  - opere eseguite in assenza o difformità dalla D.I.A.
  - lottizzazioni abusive
  - opere eseguite in assenza o in difformità dell'autorizzazione ambientale
3. Le indicazioni riportate dal presente regolamento edilizio hanno valore di elencazione o di promemoria e non prevalgono sulle indicazioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della l.r. n. 12/2005.

### Articolo 58. Opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali di permesso di costruire o di D.I.A.

1. Sono disciplinate dall'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e si riferiscono agli interventi subordinati a permesso di costruire elencati al comma 1 dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ossia:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. Rientrano in questo caso le opere eseguite in assenza o in totale difformità dal provvedimento abilitativo, cioè quando gli interventi hanno determinato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Il caso riguarda anche l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto (per esempio, un vano in più) e non invece volumi tecnici, serre, locali senza permanenza di persone.
  3. Dopo l'accertamento effettuato dall'ufficio tecnico comunale con apposito verbale, il responsabile del servizio ordina la demolizione entro novanta giorni.
  4. In caso di inottemperanza, la costruzione è acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune, unitamente all'area di sedime, nonché a quella necessaria secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PGT o dei suoi eventuali piani attuativi alla realizzazione di opere analoghe, comunque non superiori a 10 volte la complessiva superficie.
  5. Le opere acquisite dovranno essere demolite a spese dei responsabili dell'abuso, se il Consiglio Comunale non dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e l'opera non contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. L'area liberatasi in seguito alla demolizione rimarrà di proprietà comunale.
  6. Nel caso di abusi su terreni sottoposti a vincoli in base a leggi statali o regionali, l'acquisizione da effettuare se non viene eseguita la demolizione a carico dell'interessato, è fatta a favore delle Amministrazioni statali o regionali (che poi provvedono a demolire) e in caso di concorso dei vincoli, a favore del comune.
  7. Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'albo, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di Polizia Giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale e al Ministero dei lavori pubblici, tramite la Prefettura.
  8. In caso di inerzia protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione delle inosservanze delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 4, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito del comma 3 del medesimo articolo, il Presidente della Giunta regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alle competenti Autorità, Giudiziarie per l'esercizio dell'azione penale.

#### **Articolo 59. Opere di ristrutturazione eseguite senza permesso di costruire o D.I.A. o in totale difformità**

1. Sono disciplinate dall'articolo 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. e si riferiscono agli interventi di ristrutturazione edilizia descritti al comma 1 dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ossia gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Le opere di ristrutturazione eseguite senza permesso di costruire o in totale difformità da esso, sono demolite o rimosse nel termine stabilito dal responsabile del servizio con propria ordinanza, decorso il quale l'operazione viene eseguita dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Se il ripristino non è possibile per gli edifici ad uso abitazione, il responsabile del servizio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (legge sull'equo canone).
3. Per gli edifici ad uso diverso dell'abitazione, la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Ufficio tecnico erariale.
4. Per gli edifici in parte ad uso residenziale e in parte ad altre funzioni, ciascuna parte è soggetta alle sanzioni in relazione alla sua specifica destinazione.
5. Per gli stabili vincolati, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordine di restituzione in pristino è di competenza della Sovrintendenza o Servizio Beni Ambientali della Regione, che devono anche indicare i criteri e irrogare le relative sanzioni.
6. Per i fabbricati in zona omogenea A del PGT, il responsabile del servizio chiede alla Soprintendenza ai

beni ambientali e architettonici apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene espresso entro centoventi giorni, il responsabile del servizio provvede autonomamente.

#### **Articolo 60. Annullamento del permesso di costruire o della D.I.A.**

1. È disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e si riferisce agli interventi subordinati a permesso di costruire elencati al comma 1 dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ossia:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. In caso di annullamento del permesso di costruire o della D.I.A., qualora non sia possibile la rimozione dei vizi della procedura amministrativa o la restituzione in pristino si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'ufficio tecnico erariale.
3. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Articolo 61. Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla D.I.A.**

1. Sono disciplinate dall'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e si riferisce agli interventi subordinati a permesso di costruire elencati al comma 1 dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ossia:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. Trattasi di difformità che non sono di natura tale da configurare variazioni essenziali (descritte all'Articolo 181 del presente Regolamento Edilizio) ma comunque superiore a distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto l'articolo 34, comma 2-ter del D.P.R. 380/200 afferma che non si ha parziale difformità nel caso di violazioni inferiori al suddetto valore.
3. Le difformità dovranno essere demolite non oltre centoventi giorni fissati con ordinanza del responsabile del servizio.
4. Qualora la demolizione non sia possibile senza pregiudizio delle parti conformi, il responsabile del servizio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, se ha destinazione residenziale. Per i fabbricati, ad uso diverso dal residenziale, le valutazioni vengono fatte dall'Ufficio tecnico erariale.

#### **Articolo 62. Opere eseguite in assenza, in totale o parziale difformità dal permesso di costruire o dalla D.I.A. per opere su suolo di proprietà dello Stato o di Enti pubblici**

1. Sono disciplinate dall'articolo 35 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Per le opere eseguite senza permesso di costruire o denuncia di inizio dell'attività od in difformità dei medesimi suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il responsabile del servizio deve dare comunicazione all'Ente proprietario e diffidare il privato committente alla demolizione.
3. In caso di inottemperanza, la demolizione è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.



**Articolo 63. Opere eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A. (o permesso di costruire per opere soggette a S.C.I.A.)**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (o dalla D.I.A. riferita alla medesima categoria di opere) comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. La segnalazione certificata di inizio attività (o permesso di costruire per opere soggette a S.C.I.A.) spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività (o permesso di costruire per opere soggette a S.C.I.A.) non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 44 del D.P.R. 380/2001.

**Articolo 64. LOTTIZZAZIONI ABUSIVE**

1. Sono disciplinate dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Nel caso in cui si accertata l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza il prescritto permesso di costruire, il responsabile del servizio, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
3. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui responsabile del servizio deve provvedere alla demolizione delle opere.
4. In caso di inerzia del responsabile del servizio si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi validi per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire.

**Articolo 65. Opere eseguite in assenza o in difformità dell'autorizzazione ambientale**

1. Per le opere eseguite in assenza di autorizzazione ambientale o in difformità da essa, valgono i disposti degli articoli 167 e 168 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, oltre alle sanzioni penali previste dall'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Le sanzioni amministrative di natura paesistica sono irrogate con provvedimento del responsabile del servizio, sentita la Commissione Unica per il paesaggio e per l'edilizia.

**Articolo 66. Responsabilità**

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità

delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché — unitamente al direttore dei lavori — a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
3. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il comune segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
4. Nel caso di denuncia di inizio dell'attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla D.I.A., l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **Articolo 67. Fasi del procedimento sanzionatorio**

1. Si applicano i disposti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e della legge 7 agosto 1990, n. 241, che regolano le varie fasi dei procedimenti amministrativi applicabili anche al procedimento sanzionatorio in caso di violazione urbanistica od edilizia. Tale procedimento seguirà le seguenti fasi:
  1. fase di avvio: consiste nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'articolo 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell'avvio del procedimento (che è costituita da una ordinanza di sospensione dei lavori, nel caso di lavori ancora in corso) con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e dell'assunzione degli atti successivi. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. In detta fase possono essere individuabili anche eventuali controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;
  2. fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, del soggetto trasgressore (in tutte le figure giuridiche — se esistono — del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori) si determina il tipo di abuso rilevato, il provvedimento o la sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;
  3. fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge 16 giugno 1998, n. 191, sono a firma del responsabile del servizio della competente struttura comunale;
  4. fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
  5. fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

### **Articolo 68. SANZIONI AMMINISTRATIVE**

1. Il comune disciplinerà, con specifico provvedimento, l'importo delle sanzioni amministrative in materia edilizia e relative alle violazioni al presente regolamento edilizio, qualora esse non siano già definite dalle vigenti disposizioni di legge e dal regolamento edilizio stesso.

---

## **Titolo III. LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

---

---

## Capo I. Composizione, nomina e durata

---

### Articolo 69. Commissione per il paesaggio

1. Il presente Titolo III definisce l'istituzione, la disciplina e la nomina della Commissione per il paesaggio in conformità alla DGR della Regione Lombardia 6 agosto 2008, n. 8/7977 e alla DGR del 1° ottobre 2008 8/8139.
2. La commissione del paesaggio è istituita ai sensi dell'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 146, comma 6 del D.Lgs. 42/2004 così come sostituito dal D.Lgs. 63/2008.
3. La commissione è costituita dai seguenti componenti:
  - a) il Presidente;
  - b) tre esperti nella tutela paesaggistico-ambientale.

### Articolo 70. Requisiti per i componenti della Commissione per il paesaggio

1. I componenti della commissione per il paesaggio dovranno possedere i seguenti requisiti:
  - a) Il Presidente dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
  - b) I due esperti nella tutela paesaggistico-ambientale dovranno essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.
2. Tutti i componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al comune.
3. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle commissioni per il paesaggio), attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio, dovranno risultare da curriculum individuale presentato al comune.

### Articolo 71. Nomina e durata

1. La commissione per il paesaggio è nominata dal Sindaco.
2. Essa dura in carica quanto dura il Consiglio Comunale, decorre dalla esecutività del decreto di nomina e le sue funzioni sono prorogate fino alla nomina della successiva commissione, che deve avvenire entro 90 giorni dall'insediamento della nuova Giunta Comunale.
3. I componenti della commissione per il paesaggio sono rieleggibili.

### Articolo 72. Casi di incompatibilità

1. Ai fini della nomina dei componenti della commissione, dovranno essere valutate eventuali incompatibilità in base al principio generale del conflitto di interessi previsto dalla legge comunale e provinciale per gli amministratori dei Comuni e delle Province. In particolare, i componenti della commissione per il paesaggio non possono essere contestualmente membri di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
2. La commissione, in base al medesimo principio, chiederà la non partecipazione alla discussione ed alla votazione relative alle pratiche sulle quali un componente abbia interessi propri o interessi di parenti o affini fino al quarto grado; di tale condizione deve essere fatta denuncia dalla persona interessata e della osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale.

**Articolo 73. Casi di decadenza dei componenti**

1. I componenti che, senza giustificato motivo, rimanessero assenti per più di tre sedute consecutive, decadranno dalla carica. Compete al Sindaco dichiarare la loro decadenza, nonché la loro sospensione nei casi previsti dalla legge comunale e provinciale per gli amministratori dei Comuni e delle Province e la loro conseguente sostituzione.
2. I componenti nominati in sostituzione di quelli decaduti, o di quelli dimissionari, verranno nominati dal Sindaco e dureranno in carica fino allo scadere del periodo in cui sarebbero rimasti in carica i componenti da essi sostituiti.

---

## Capo II. Svolgimento e pareri

---

### Articolo 74. Sedute della commissione per il paesaggio

#### 1. MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

- 1.1. La Commissione si riunirà ogni volta che Presidente Io riterrà necessario.
- 1.2. La Commissione dovrà comunque essere preceduta da una lettera di convocazione a firma del Presidente e trasmessa a mezzo di raccomandata o telefax o telegramma o posta elettronica anche non certificata e che conterrà l'ordine del giorno che esplicherà il nome delle varie pratiche, la tipologia di intervento ed il numero di protocollo. La convocazione dovrà pervenire almeno cinque giorni prima della data della seduta, in modo che i componenti possano visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.

#### 2. VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

- 2.1. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno due componenti, compreso il Presidente. La commissione, in caso di mancata unanimità, delibera a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
- 2.2. Il parere della Commissione, che ha natura di atto collegiale, sarà riportato dal segretario della commissione nel registro dei verbali delle sedute che conterrà l'esito della votazione e le sue motivazioni, in maniera succinta, ma completa.
- 2.3. I terzi estranei sono esclusi dalle sedute; il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
- 2.4. È prevista la possibilità che la Commissione esegua sopralluoghi ritenuti utili per l'espressione del parere.
- 2.5. I pareri della commissione sono obbligatori per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. Essi sono consultivi limitatamente agli altri atti. Il parere favorevole non costituisce presunzione di emissione di autorizzazione paesaggistica o di permesso di costruire o di efficacia della denuncia di inizio attività.

#### 3. FUNZIONAMENTO

- 3.1. Il Presidente dirige i lavori della commissione e tutela che l'esame delle pratiche avvenga secondo la data di presentazione.
- 3.2. Le funzioni di segretario sono svolte dal Presidente o da altro soggetto scelto dal comune di volta in volta (un impiegato comunale o un componente della Commissione).
- 3.3. Il Presidente illustra le pratiche edilizie e può essere coadiuvato da altro personale del comune.

### Articolo 75. Beni soggetti ad autorizzazione paesaggistica nel comune di Santa Cristina e Bissone

1. I beni soggetti a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 157 del citato decreto, compresi nel territorio di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:
  - a) aree e immobili di cui alle lettere a) (3) e b) (4) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico (bellezze individue):
    - Parco Festari
  - b) beni paesaggistici di cui alle lettere c) (5) e d) (6) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004,

---

(3) a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali

(4) b) le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza

(5) c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici

individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico (bellezze di insieme):

- nessuna presenza
- c) aree e immobili di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ex "vincolo Galasso"):
- comma 1, lett. g) :foreste e boschi (7)., disciplinati dal presente articolo, presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

## **Articolo 76. Pareri**

1. La commissione esprimerà parere obbligatorio e vincolante sui seguenti interventi di trasformazione urbanistica:
  - a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del d.lgs. 42/2004 di competenza del comune;
  - b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8 ; Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.
  - c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale;
2. La commissione esprimerà parere anche in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente ed in particolare in merito alle pratiche edilizie che l'ufficio tecnico o l'Amministrazione comunale intenderanno sottoporre al suo parere. Nei casi non contemplati dal comma 1, il parere della commissione non è vincolante.

---

(6) d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze

(7) ossia territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227

---

## **Titolo IV. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

---



---

## Capo I. Ambiente urbano

---

### Articolo 77. Riqualificazione dell'ambiente urbano

1. Il presente Regolamento Edilizio promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione delle nuove costruzioni e nell'uso e nel recupero del patrimonio esistente, sono rivolti a migliorare l'ambiente fisico della città, intesa nei suoi aspetti ambientali e culturali, ai fini di un suo completo utilizzo e di una sua migliore vivibilità, nei termini della qualità della sua forma costruita.
2. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.
3. Il recupero delle costruzioni preesistenti, d'altro canto, costituisce l'unico modo - affidato per lo più ai privati - per la conservazione del patrimonio edilizio e dell'immagine storica della città. La conservazione dei diversi momenti storici della sua evoluzione e delle sue stratificazioni non deve comunque avvenire solo tramite operazioni di conservazione degli edifici monumentali - la cui conservazione risulta ovvia - e del solo "centro storico", ma attraverso la riqualificazione della generalità del tessuto edilizio ed urbanistico in ogni zona del suo territorio.
4. A tal fine il comune di Santa Cristina e Bissone promuove il rilevamento del patrimonio edilizio e promuove studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni diventino elementi di un programma culturale avanzato e condiviso, pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.
5. Il comune di Santa Cristina e Bissone potrà predisporre repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni esterne e delle parti a contatto con l'ambiente esterno, da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

---

## Capo II. Spazi pubblici

---

### Articolo 78. Riqualficazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Gli spazi pubblici sono da intendere come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non come parti di risulta rispetto all'edificazione.
2. La loro nuova formazione, la loro conservazione e la loro modificazione, le loro condizioni di uso e di occupazione anche temporanea devono essere avviati con l'intento di migliorare la qualità complessiva dell'ambiente della città.
3. Fanno parte di tali spazi anche gli spazi privati ad uso pubblico. Tali spazi oltre a rispondere a requisiti generali di funzionalità, devono rispondere anche a requisiti di decoro e di fruibilità.

### Articolo 79. Disciplina del verde negli spazi pubblici e ad uso pubblico

1. Il presente articolo disciplina la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le specie vegetali e le essenze arboree devono essere di tipo autoctono tranne che nei casi in cui sia necessario prevedere essenze esotiche per ragioni culturali o didattiche (orti botanici, giardini didattici, ecc.) e compatibili con l'ambiente urbano. Pertanto ogni progetto relativo alle aree verdi di cui al presente articolo deve dimostrare:
  - criteri di scelta delle specie arboree prescelte in base a facilità di attecchimento, stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità in rapporto al sito interessato
  - criteri di scelta delle aree a prato (di qualunque dimensione), in riferimento alla forma ed alle pendenze dei piani, ai drenaggi, alle specie erbacee prescelte
  - criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o agli edifici prospicienti. Detta distanza, infatti, oltre al rispetto delle norme sulle distanze dai confini del presente Regolamento Edilizio e delle norme di legge in vigore, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti. La distanza minima dai confini privati consentita per alberi ad alto fusto nei viali alberati di nuovo impianto è di m 1,50
  - criteri di valutazione delle esigenze specifiche di ogni essenza arborea ed erbacea ai fini della irrigazione naturale dell'apparato radicale e, nei casi in cui è necessario, impianto di irrigazione fisso (automatico o semiautomatico)
3. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
4. Le aree verdi devono essere adeguatamente mantenute mediante innaffiatura, potatura e cure periodiche da eseguire secondo criteri e programmi definiti da tecnici specializzati in materia.

### Articolo 80. Strade e piazze

1. Il presente articolo disciplina la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del suolo e del sottosuolo degli spazi destinati alla mobilità veicolare e pedonale (strade, piazze e marciapiedi) in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le strade, le piazze e i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono rispondere a requisiti generali di funzionalità, di decoro e di fruibilità.
3. Pertanto ogni progetto relativo alle aree pavimentate di cui al presente articolo deve dimostrare:
  - criteri di scelta del trattamento delle superfici in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e garantirne l'accessibilità
  - criteri di scelta della sagoma delle superfici di calpestio in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni
  - criteri di scelta dei materiali e delle modalità costruttive in modo da ottimizzarne l'inserimento ambientale in rapporto alla qualità del contesto
  - criteri di scelta delle tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti,

che dovranno essere espressamente valutati e dichiarati, per diminuirne l'usura e facilitarne la manutenibilità, a seconda delle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari previsti

4. Deve essere garantito il facile accesso agli eventuali sottoservizi impiantistici attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili. Ogni servizio e ogni canalizzazione devono essere pertanto segnalati all'esterno ed ogni tratto deve essere raggiungibile tramite pozzetti o camerette di ispezione, dotati di apposito chiusino apribile di materiale idoneo a sopportare il carico necessario.

### **Articolo 81. Insegne e mezzi pubblicitari**

1. I mezzi pubblicitari quali insegne, targhe, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. L'apposizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.
3. La cartellonistica pubblicitaria, fissa e mobile e la segnaletica stradale, potranno essere oggetto di specifica regolamentazione da parte del comune, in assenza della quale, in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi, il presente regolamento edilizio disciplina quanto segue:
  - a) tutte le insegne, i cartelli, le bacheche e qualsiasi forma di segnaletica di tipo visivo, deve essere autorizzata dal comune;
  - b) le insegne di indirizzo aziendali sono consentite col principio del raggruppamento e della riduzione dell'impatto visivo.
  - c) in tutti gli ambiti urbanistici:
    - la cartellonistica pubblicitaria sugli edifici e sui manufatti esistenti (facciate di edifici, spalle piloni e parapetti di ponti e viadotti, ecc.) ed in aree libere è consentita solo sulle superfici e sulle aree espressamente a ciò destinate dall'Amministrazione Comunale;
    - le insegne dei negozi e le targhe professionali (singole o no) di dimensioni superiori a mq 0,50 sono consentite solo su superfici e spazi espressamente a ciò destinati nelle facciate degli edifici;
  - d) ambito del centro storico:
    - è fatto obbligo di conservare le insegne dei negozi esistenti se pregevoli;
    - le nuove insegne dovranno essere poste in aderenza alle pareti e contenute entro la mostra delle vetrine o del sopraluce delle stesse o di apposito spazio a ciò destinato nell'edificio;
    - le nuove insegne a bandiera potranno essere consentite solo se di dimensioni modeste (m 0,50x1,00), con il lembo inferiore posto a m 2,50 da terra, solo se esiste marciapiede e la loro proiezione orizzontale non sporga dal marciapiede stesso
  - e) Insegne speciali. Al fine di rendere più agevole l'accesso agli esercizi da parte di persone diversamente abili è sempre consentita la segnalazione degli accessi privilegiati mediante insegne a bandiera di piccole dimensioni. Tali insegne dovranno riportare le indicazioni direzionali semplificate nel contenuto e potranno riportare la denominazione o logo dell'esercizio in uno spazio di piccole dimensioni.
4. Sono comunque in ogni caso fatte sempre salve le prescrizioni del nuovo codice della strada.

### **Articolo 82. Chioschi e strutture temporanee su spazi pubblici**

1. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture (chioschi per la vendita di giornali e di fiori, spazi coperti, aperti o chiusi di bar, trattorie e simili) su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è consentita solo a titolo temporaneo e dietro autorizzazione alla occupazione di area pubblica, secondo le leggi vigenti relative all'occupazione temporanea degli spazi pubblici.
2. E' ammessa l'assegnazione ai privati da parte del comune di porzioni di suolo pubblico, (comprese le piazze e le strade), per la loro utilizzazione come spazi di completamento di bar, ristoranti, ecc., soggetta a provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio, subordinati a specifico atto amministrativo del comune (deliberazione di giunta comunale) o altro ente pubblico proprietario del sedime, che disciplini, oltre che la durata, anche le reciproche condizioni d'uso, le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi, gli obblighi del concessionario in relazione alla messa in pristino allo scadere della concessione temporanea.
3. Le opere edilizie dovranno essere di tipo rimuovibile o facilmente rimuovibile, aperte o parzialmente chiuse con coperture, pareti trasparenti (chiusura perimetrale in pannelli traslucidi o grigliati, aperti almeno su di un lato), dotazione di impianti (illuminazione, acustici, di condizionamento, ecc.),

pedane, ecc.

4. Dette opere, in quanto aperte e su spazio pubblico, non concorrono alla definizione di superficie coperta o di volume degli ambiti omogenei del PGT di cui fanno parte, dovranno comunque essere di tipo decoroso, robusto e sicuro, con caratteristiche costruttive e finiture conformi alle caratteristiche dell'ambito.

### **Articolo 83. Marciapiedi e passaggi pedonali su vie e piazze**

1. Tutte le vie e le piazze di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Le dimensioni minime dei passaggi pedonali sono le seguenti:

larghezza minima:	m 1,50		
Dislivello massimo rispetto al piano carrabile:	cm 20		
Pendenza massima:	fino a m 0,50	=	12%
	da m 0,50 a 2,00	=	8%
	da m 2,00 a 5,00	=	7%
	oltre m 5,00	=	5%

3. Configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale: a ventaglio sull'angolo di raccordo tra i piani alle due quote.
4. A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.
5. I marciapiedi pubblici sono realizzati e mantenuti a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.
6. I proprietari di edifici fronteggianti spazi pubblici possono predisporre, a propria cura e spese e previa approvazione dell'Amministrazione comunale, progetti di nuovi marciapiedi o di diversa e migliore sistemazione di quelli esistenti che siano armonizzati con l'ambiente urbano, compresa l'installazione di elementi di arredo urbano (fioriere, dissuasori di traffico e simili) che favoriscano l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni.
7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione della relativa tassa.
8. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

### **Articolo 84. Piste ciclabili**

1. Il comune di Santa Cristina e Bissone incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili attraverso la individuazione di percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
2. Tali percorsi sono individuati nelle tavole del PGT ed in particolar modo nelle tavole del Piano dei Servizi, che ne definiscono caratteristiche e dimensioni.
3. Essi sono ove possibile lungo tracciati propri e la progettazione esecutiva dovrà prevedere un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.
4. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di 2,00 m.

### **Articolo 85. Portici e gallerie**

1. È consentita la realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico con le seguenti dimensioni minime:
  - larghezza: m 2,50 per i portici e di m 4,00 per le gallerie.
  - altezza netta interna: m 2,70

2. Tipologie: colonne e pilastri, archi a tutto sesto o sesto ribassato o architrave orizzontale, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani
3. Materiali: pavimentazione in pietra naturale o artificiale, con superficie liscia o leggermente ruvida, raccordata con rampe ai marciapiedi esterni, compatibile con quella già in uso negli spazi pubblici urbani
4. È in ogni caso incentivata la continuità dei percorsi coperti presenti ed è vietata la interruzione da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
5. I pilastri dovranno essere finiti con materiali coerenti con il resto delle facciate, privi di spigoli vivi o di sporgenze pericolosi. Le pavimentazioni dovranno essere di tipo solido, facilmente manutenibile e compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
6. Devono essere dotati di illuminazione pubblica, di sistemi di smaltimento delle acque piovane e di lavaggio.
7. Le gallerie devono avere un rapporto di aeroilluminazione non inferiore a quello previsto per i locali agibili.
8. Quando i portici sono da realizzare in contiguità con cortine storiche, il progetto dovrà evitare di interrompere la continuità ed adottare materiali e finiture con queste coerenti.

#### **Articolo 86. Uso del sottosuolo degli spazi pubblici**

1. È consentito l'uso degli spazi di sottosuolo pubblico solo nei seguenti casi:
  - per la realizzazione di finalità pubbliche (sottoservizi impiantistici, servizi igienici, locali tecnici, sottopassaggi pedonali o veicolari)
  - per la realizzazione di autoparcheggi interrati
2. Ogni nuovo intervento dovrà essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del sottosuolo e non dovrà costituire elemento di possibile limitazione futura.

#### **Articolo 87. Reti di servizi pubblici**

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.
2. In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione le tombature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

#### **Articolo 88. Volumi tecnici impiantistici**

1. La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

#### **Articolo 89. Intercapedini e griglie di aerazione**

1. La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. È consentita la realizzazione di intercapedini di aerazione nel sottosuolo degli spazi pubblici, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere, con le seguenti dimensioni:
  - larghezza netta: m 1,00
  - larghezza massima: m 1,50
  - altezza libera interna massima: m 3,00
3. Le eventuali griglie di aerazione aperte sul marciapiede devono essere resistenti alla ruota di automezzo pesante e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. In ogni

caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune, che si riserva la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro.

4. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la posa di pozzetti di ispezione per l'allacciamento alla rete fognaria, ove non sia possibile la collocazione in area privata.

---

## Capo III. Spazi privati

---

### Articolo 90. Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare. L'accesso è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Di norma è consentita la realizzazione di un solo passo carrabile. È consentita la realizzazione di due o più passi carrabili quando sussistano particolari e non diversamente risolvibili esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico ed è disciplinato come segue:
  - il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m 4,50 dal filo della carreggiata (corrispondente al filo del marciapiede verso la strada o, in assenza, al manto stradale) per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare e, per consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
  - in alternativa, il cancello può non essere arretrato a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
  - la larghezza del passo carrabile non può essere inferiore a m 4,00 e non superiore a m 6,00;
  - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non può essere inferiore a m 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - la distanza da un altro passo carrabile non può essere inferiore a m 2;
  - la distanza di un passo carrabile dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 1.
4. In casi eccezionali e di comprovata impossibilità, possono essere disattese una o più delle condizioni di cui ai precedenti commi.

### Articolo 91. Accessi ai parcheggi

1. L'accesso ai parcheggi interrati o seminterrati deve avvenire tramite rampe che devono avere le seguenti caratteristiche:
  - tratti in piano lunghi almeno m 4,50 dal filo della carreggiata stradale (corrispondente al filo del marciapiede verso la strada o, in assenza, al manto stradale);
  - pendenza non superiore al 18%
  - fondo in materiale antisdrucchiolevole
  - per parcheggi al servizio di edifici unifamiliari o bifamiliari larghezza non inferiore a m 3,00
  - negli altri casi: nei tratti a doppio senso di marcia, larghezza non inferiore a m 4,50, con installazione di specchi parabolici nei tratti in curva; nei tratti a senso unico di marcia larghezza non inferiore a m 3,00
2. La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna agli edifici è fissata a:
  - m 6,00 per l'accesso ai box
  - m 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice
3. Nel caso di comprovata impossibilità, per le caratteristiche del lotto di pertinenza e dell'edificio, la realizzazione di rampe aventi le caratteristiche prima indicate, è consentita la realizzazione di sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata. In questo caso occorre prevedere spazi di attesa esterni dimensionati in modo da non creare ostacolo al flusso del traffico sulla strada pubblica.

### Articolo 92. Strade private

1. La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

2. Nella realizzazione delle strade private aperte al pubblico, gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani e ne curano la manutenzione periodica e l'efficienza.
3. Negli altri casi esse vengono considerate come gli spazi privati e i cortili interni ai lotti.

### **Articolo 93. Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutte le acque di scarico provenienti dalle costruzioni ossia le acque meteoriche (bianche) non drenabili nel terreno, le acque luride civili (nere) e le acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale, nel rispetto delle norme vigenti.
2. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti, costituito da un pozzetto con apertura di almeno cm 40 di lato e almeno cm 50 di profondità. Analogo pozzetto di ispezione deve essere realizzato a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.
3. Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n. 62/85 e successive modificazioni e integrazioni e dal Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152.
4. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.
5. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dal Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152. dalla tabella C della Legge n. 319/76 e successive modificazioni, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92 e successive modificazioni.
6. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative
7. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

### **Articolo 94. Allacciamento alle altre reti impiantistiche**

1. La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.
2. A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.
3. Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali. Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
4. Gli edifici devono essere provvisti delle dotazioni interne relative all'alimentazione idrica ed al suo smaltimento, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
5. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio.
6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, quali antenne televisive e radioamatoriali, antenne paraboliche ed altri manufatti esterni deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Negli edifici condominiali essi devono essere centralizzati.
7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, nella Zona



omogenea A – Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

## Articolo 95. Recinzioni

1. La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani, in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.
2. Il comune di Santa Cristina e Bissone potrà predisporre repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle recinzioni, da definirsi per ogni ambito urbanistico definito dal PGT, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo.
3. Le recinzioni si considerano "trasparenti" quando sono realizzate con inferriate, rete metallica, pannelli grigliati e simili aventi un rapporto vuoto/pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, e "cieche" quando vengono superate tali condizioni.
4. L'altezza massima e la tipologia consentite per le recinzioni, in base alla loro collocazione, sono le seguenti:

Collocazione	tipologia	altezza massima		
		zoccolo	pannello	totale
strade e piazze	trasparente	0,80 m	1,00 m	2,00 m
lotti privati	cieca	3,00 m		

5. Le recinzioni cieche, ove consentite, devono essere poste a distanza non inferiore alla propria altezza da pareti finestrate esistenti poste su qualsiasi proprietà, ad eccezione delle pareti di locali destinati a box, accessori e simili che abbiano altezza misurata al colmo della copertura non superiore a m 3,00.
6. Le recinzioni non devono risultare in qualsiasi modo pericolose (punte acuminate, cocci di vetro, ecc.) e devono essere realizzate con materiali solidi e duraturi ed essere resistenti al ribaltamento.
7. È consentita l'installazione di reti oscuranti con la stessa altezza delle recinzioni cieche, in qualsiasi ambito urbanistico.
8. Si confermano le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio relative alle recinzioni (dando atto che in qualunque ambito urbanistico è sempre consentita la recinzione in paletti semplicemente confitti al suolo, senza zoccolo e con rete metallica, con altezza non superiore a m 2,00 accompagnata o non accompagnata da siepe viva vegetale), che si intendono richiamate integralmente. In particolare la realizzazione di recinzioni è disciplinata negli ambiti del centro storico e negli ambiti agricoli nel modo seguente:

*«Articolo 23. Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche*

### *3. Prescrizioni morfologiche generali*

#### *3.3. Muri di recinzione*

*I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.*

*Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con muratura intonacata, con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.*

*Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.*

*È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.*

### *Articolo 40. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali*

#### *1.3. Recinzioni*

*Sono consentite solo nei seguenti casi:*

- *recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;*
- *recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici*

*Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.»*

## **Articolo 96. Muri di contenimento**

1. È consentita la realizzazione di muri di contenimento e di sostegno del terreno.
2. Nel caso di presenza di due fondi in dislivello, il muro di contenimento esteso dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della scarpata o del terrapieno, non è soggetto alla disciplina delle distanze prevista dal Codice Civile.
3. Nel caso invece che il muro si innalzi oltre il piano del fondo sovrastante, e per tale maggiore estensione non abbia più la funzione di contenimento del terreno, la maggiore altezza è soggetta alla disciplina delle recinzioni di cui all'articolo precedente.

## **Articolo 97. Spazi ineditati edifici non utilizzati e cave**

1. Le aree inedificate site in ogni zona del comune, comprese le zone agricole e quelle inedificabili, sono assoggettate alla cura e al decoro previsti per le restanti parti del suolo comunale.
2. Tali aree non potranno essere lasciate in stato di abbandono e saranno coltivate o soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.
3. Gli edifici non utilizzati devono essere posti in condizioni di sicurezza statica (anche mediante ponteggi, puntellamenti ed opere provvisorie) ed igienico-sanitaria (mediante interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione). A scopo cautelativo ed al fine di non compromettere la pubblica incolumità e una loro eventuale occupazione non autorizzata, essi devono essere resi inaccessibili e inutilizzabili mediante chiusura degli accessi e dei collegamenti verticali e disattivazione di tutti i servizi erogati.
4. Dette aree e detti edifici — comprese le cave di sabbia, ghiaia, argilla e simili, ovvero qualsiasi luogo che possa essere pericoloso — devono essere recintati con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che ne mantengano la visibilità, diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3 e aspetto decoroso.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## **Articolo 98. Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.
3. Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici.
4. Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

## **Articolo 99. Toponomastica e segnaletica**

1. Il comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e di far collocare, previo avviso agli

interessati e senza indennizzi, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura o delle recinzioni di proprietà, i segnali e gli apparecchi relativi ai servizi ed alla viabilità. Essi verranno installati in modo che non possano costituire ostacolo visivo per il traffico o pericolo per il pedone.

2. Rientrano in questa categoria targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, lapidi commemorative, orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
3. Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto e con le caratteristiche degli edifici e degli ambienti. Se questi sono soggetti a vincolo di tutela, l'apposizione dei segnalatori può essere effettuata soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previa tutela del vincolo medesimo secondo le procedure stabilite per lo stesso.
4. La manutenzione dei segnalatori e delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

### **Articolo 100. Numero civico degli edifici**

1. Ogni edificio deve essere dotato di numero civico e di relativi subalterni, che vengono assegnati dall'Amministrazione Comunale ed apposti dal proprietario a sua cura e spese.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, in posizione ben visibile e deve essere mantenuto a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.
5. In luogo del numero civico come sopra segnato, è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le sue condutture devono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

---

## Capo IV. Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

---

### Articolo 101. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ai sensi della Parte IV delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), articoli da 35 a 40. Detto esame viene effettuato mediante il cosiddetto "esame di impatto paesistico".
2. Il comune di Santa Cristina e Bissone assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica, come esplicitamente indicato dal PGT.
3. Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.
4. In tutto il territorio comunale, per i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, pubblicate dal BURL n. 47 del 21 novembre 2002, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai fini della predisposizione dell'"Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 35 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
5. Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.
6. Si riportano nell' Allegato 2. Esame di impatto paesistico
7. le indicazioni e gli schemi per effettuare il suddetto esame.

### Articolo 102. Decoro delle costruzioni

1. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero e soprattutto quelle prospettanti su aree pubbliche devono essere eseguite con materiali e finiture di ottima qualità, adatti a resistere agli agenti atmosferici e agli atti di vandalismo.
2. Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l'edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.
4. Il progetto edilizio è completo solo se accompagnato dal progetto di sistemazione delle aree esterne, che comprendono le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
5. Il progetto dovrà contenere, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e sui materiali impiegati.

### Articolo 103. Allineamenti

1. È fatto obbligo, nella realizzazione dei nuovi edifici, di seguire le indicazioni relative agli allineamenti

obbligatori (ove previsti), alle distanze dalle strade, agli arretramenti, alle distanze dai confini ed a tutte le altre indicazioni sulle distanze fornite dal PGT

2. Ove gli interventi siano soggetti a piano attuativo, questo dovrà contenere – in coerenza con quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia di corredo dei piani attuativi e non solo per la zona omogenea A – previsioni planovolumetriche relative sia ad aree già edificate sia ad aree libere, prescrizioni per la costituzione o il mantenimento dei fronti degli edifici e per gli elementi da rispettare quali fili o ricorrenze, ecc.

#### **Articolo 104. Spazi conseguenti ad arretramenti:**

1. La edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.
2. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento dovrà prevedere una accurata sistemazione del suolo lasciato libero che potrà divenire parte integrante dello spazio pubblico antistante o rimanere privato. La sistemazione a verde o la sua pavimentazione dovranno essere integrati con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 105. Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione degli atti del PGT (DdP, PdS e PdR) disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione delle fronti.
2. Ove gli interventi siano soggetti a piani attuativi, questi indicheranno anche la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano, con le soluzioni ed i materiali che possono condurre ad composizione strutturalmente armonizzata tra edifici e spazi pubblici. In particolare dovrà essere rivolta particolare attenzione al rapporto planovolumetrico tra gli edifici privati e le piazze, i giardini, i parcheggi antistanti o racchiusi, in modo che le cortine edilizie costituiscano quinte sfondi e fondali gradevoli e significativi.
3. Dette soluzioni dovranno individuare anche le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
4. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.
5. Analoghe individuazioni dovranno essere operate anche nei confronti dei fronti prospicienti spazi privati.

#### **Articolo 106. Altezza degli edifici ed ombre portate:**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione degli atti del PGT (DdP, PdS e PdR) disciplinano, per ogni zona omogenea, le altezze massime dei fabbricati, rispettando quanto previsto dall'articolo 3.4.13 del Regolamento Locale di Igiene.
2. Ove gli interventi siano soggetti a piani attuativi, questi dovranno valutare, nel rispetto dell'altezza massima consentita, il sistema delle reciproche altezze e delle ombre portate, per consentire al fronte nord degli edifici più bassi condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

#### **Articolo 107. Sporgenze e aggetti:**

1. La creazione di sporgenze aggettanti su spazio pubblico aperto al pubblico (strade, piazzali, parcheggi aperti e simili) è consentita a condizione che non costituisca pericolo od intralcio alla circolazione pedonale e meccanica, con le seguenti precisazioni:
  - 1.1. I balconi, sia aperti che chiusi, le pensiline e le gronde sono consentiti solo su spazi riservati al traffico pedonale, delimitati da marciapiedi o comunque a ciò specificamente destinati. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,70. La sporgenza sul suolo pubblico non può essere maggiore di m 1,20 e deve comunque essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale.

- 1.2. Le tende a sbalzo per i negozi e i pubblici esercizi sono consentiti solo negli spazi di cui al punto precedente. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,20 e la sporgenza deve essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale.
- 1.3. La sporgenza su suolo pubblico dei davanzali, delle modanature, degli oggetti decorativi, delle insegne e degli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m 2,70 dalla quota del marciapiedi stradale antistante è consentita nel limite massimo di cm 15. Deve essere comunque garantito un passaggio libero sul marciapiede di almeno un metro.
- 1.4. Sulle facciate su spazi pubblici è vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo con esclusione dei pluviali e, ove necessario, dei tubi del gas metano.
- 1.5. Le porte e le finestre del piano terra verso luoghi ove vi sia passaggio di persone non potranno essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.

### **Articolo 108. Salubrità dei terreni edificabili**

Ogni nuova edificazione può avvenire solo su terreni di cui sono accertate le condizioni di salubrità.

Se il terreno è umido o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare tutti gli accorgimenti per impedire la risalita dell'acqua dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Se il terreno è stato oggetto di attività che abbiano potuto creare inquinamento (attività industriali dismesse, attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili e simili), è necessaria la verifica da parte dell'A.S.L. competente e, se necessario, l'esecuzione del progetto di bonifica da questa imposto in base alle leggi vigenti in materia.

### **Articolo 109. Disciplina del colore**

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del colore per gli edifici appartenenti ai seguenti ambiti, così come individuati dal Piano di Governo del Territorio:
  - Ambiti residenziali del tessuto storico
  - Ambiti agricoli delle cascine storiche
2. In questi ambiti sono ammessi solo i colori nella gamma delle terre chiare e nelle tinte del campionario allegato al presente Regolamento Edilizio (vedi Allegato 1)

---

## Capo V. Disciplina del verde

---

### Articolo 110. Realizzazione del verde

1. Analogamente a quanto disposto per gli spazi pubblici, il presente Regolamento Edilizio considera la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Per queste aree valgono le medesime indicazioni fornite per il verde per gli spazi pubblici.
2. Le specie vegetali e le essenze arboree devono essere compatibili con l'ambiente urbano. Pertanto ogni progetto relativo alle aree verdi di cui al presente articolo deve dimostrare:
  - criteri di scelta delle specie arboree prescelte in base a facilità di attecchimento, stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità in rapporto al sito interessato
  - criteri di scelta delle aree a prato (di qualunque dimensione), in riferimento alla forma ed alle pendenze dei piani, ai drenaggi, alle specie erbacee prescelte
  - criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o agli edifici prospicienti. Detta distanza, infatti, oltre al rispetto delle norme sulle distanze dai confini del presente Regolamento Edilizio e delle norme di legge in vigore, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti
  - criteri di valutazione delle esigenze specifiche di ogni essenza arborea ed erbacea ai fini della irrigazione naturale dell'apparato radicale e, nei casi in cui è necessario, impianto di irrigazione fisso (automatico o semiautomatico)
3. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
4. Valgono le seguenti distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà:
  - a) Per le distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà, gli alberi sono suddivisi nelle seguenti categorie:
    - alberi di alto fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto più di m 3,00;
    - alberi a medio fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m 3,00;
    - alberi di basso fusto, arbusti e siepi: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m 2,50.
  - b) Ai fini delle distanze di cui sopra, valgono le seguenti distanze minime:
    - alberi di alto fusto = m 3,00;
    - alberi di medio fusto = m 1,50;
    - alberi di basso fusto = m 0,50.

### Articolo 111. Tutela del verde

1. Allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo sul territorio comunale, in tutti gli ambiti non destinati all'agricoltura, qualsiasi abbattimento di alberi di alto fusto (che abbiano età superiore a venti anni o comunque abbiano raggiunto il massimo sviluppo) è consentito, previa comunicazione al comune, solo nei casi di necessità legate alla realizzazione di nuovi edifici o di un loro ampliamento o per malattia periziata da un tecnico competente.
2. Esso è comunque subordinato all'impegno alla sua ripiantumazione entro il termine di un anno, di un identico numero di alberi all'interno dello stesso lotto, della medesima essenza e di dimensioni paragonabili o di un numero doppio se di dimensioni minori.

### Articolo 112. Censimento del verde

1. Il comune, ai fini della conoscenza del patrimonio arboreo e del verde, promuove il censimento dello stato di fatto. Per questo motivo:
  - a) ogni richiesta di provvedimento abilitativo ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione

- b) dovranno essere censiti e catalogati gli alberi di dimensioni e caratteristiche tali da farli rientrare nei casi di eccezionalità (monumenti naturali), di cui non è consentito l'abbattimento se non per ragioni di pubblica utilità pienamente documentata e motivata.



---

## Capo VI. Requisiti delle costruzioni: comfort ambientale

---

### Articolo 113. Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

1. È fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla periodica manutenzione degli edifici e dei suoli per mantenerli in condizioni di perfetta efficienza, allo scopo di garantirne l'abitabilità, igienicità e la fruibilità.
2. Se la mancanza di qualcuna di queste prestazioni può costituire pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, il comune deve applicare i necessari provvedimenti contingibili ed urgenti dettati dalle vigenti disposizioni in materia edilizia e sanitaria.
3. È data facoltà al comune di eseguire ispezioni di carattere tecnico e sanitario ai fini del controllo delle condizioni degli edifici e dei terreni.

### Articolo 114. Requisiti di carattere igienico

1. I requisiti di carattere igienico sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia, approvato dall'A.S.L. di competenza e dal Consiglio Comunale di Santa Cristina e Bissone, a cui si deve fare riferimento e che qui viene richiamato integralmente. Le indicazioni contenute negli articoli del presente Titolo hanno pertanto valore integrativo in rapporto alle indicazioni del Regolamento Locale di Igiene tipo.
2. I requisiti del presente capo, salvo diverse specifiche indicazioni e/o regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione familiare, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi d'abitazione.
3. Sono fatte salve, comunque, diverse prescrizioni dettate dalle vigenti disposizioni regionali e statali in materia di igiene del lavoro per i locali di carattere produttivo e quelle dettate da apposite disposizioni per gli edifici pubblici e di interesse sociale (scuole, ospedali, cimiteri, ecc.).

### Articolo 115. Qualità dell'aria negli spazi confinati:

1. Ogni spazio confinato deve essere dimensionato in modo da garantire un volume d'aria sufficiente alle attività che deve ospitare. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici, sono così disciplinate:
  - ogni ambiente deve essere dimensionato in relazione alla sua geometria ed e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine
  - devono essere attentamente valutate le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi, le condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno

### Articolo 116. Ventilazione naturale:

1. L'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente per ottenere idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici sono così disciplinate:
  - ogni locale deve fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione con numero di ricambi adeguato
  - le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano
  - i sistemi di areazione devono evitare pericolose concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotte dalla e persone e da eventuali processi di combustione, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali;
  - Queste condizioni sono in ogni caso assicurate qualora sia previsto:
  - superfici finestrate apribili con area non inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento di ogni vano, misurate convenzionalmente al bordo dei telai delle finestre per tipologie ad anta ed a

vasistas. Per tipologia scorrevole o a saliscendi la superficie apribile viene misurata sull'apertura effettuabile. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

- doppio riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi dell'intero alloggio
3. In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto di sposto nel Regolamento Locale di Igiene tipo.
  4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto delle eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

### **Articolo 117. Ventilazione attivata:**

1. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati. Per ventilazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.
2. Possono fruire di aerazione attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione medesima:
  - i locali destinati a uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione e areazione naturale dei piani di utilizzazione
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi
  - i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure)
  - i locali destinati a spogliatoi, gli antibagno
  - locali destinati a servizi igienici
  - gli spazi di cottura
3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio n. 1 dell'A.S.L..

### **Articolo 118. Aerazione di tipo indiretto**

1. I seguenti locali possono essere dotati di aerazione di tipo indiretto senza l'impiego di dispositivi di attivazione o di aperture finestrate:
  - spazi non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti non abitabili e senza permanenza di persone);
  - spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

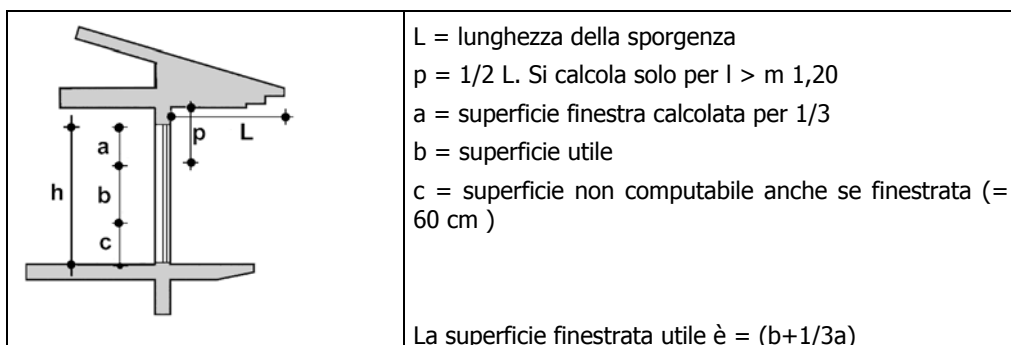
### **Articolo 119. Aerazione delle stanze da bagno**

1. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno con misura non inferiore a mq 0,60, nel rispetto delle altre norme di aerazione ed illuminazione del presente Regolamento Edilizio in quanto compatibili con il Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.
2. Nel caso di bagni ciechi dotati di ventilazione attivata i coefficienti di ricambio devono avere valori non minori dei seguenti:
  - aerazione continua : 6 volumi/ora;
  - areazione discontinua : 12 volumi/ora, con comando temporizzato che assicuri almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente
3. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali abitabili, con antibagno avente superficie di almeno 1 mq.

### **Articolo 120. Illuminazione naturale**

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere pertanto naturale e diretta, sia per ragioni legate alla qualità della luce naturale sia per i risparmi energetici che essa induce.

2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione naturale dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
3. SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE
- 3.1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
- 3.2. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.
- 3.3. Tale requisito si ritiene soddisfatto quando la superficie finestrata verticale utile dei singoli locali che fruiscono di illuminazione naturale diurna, misurata convenzionalmente come al comma successivo, non deve essere inferiore al 12,50% di quella del piano di calpestio dei locali medesimi (si deve garantire cioè un "rapporto di illuminazione" non inferiore a 1/8).
- 3.4. La superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella di progetto, va misurata convenzionalmente al bordo dei telai, ma al netto della eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di m 0,60 e della quota superiore eventualmente coperta da sporgenze di qualsiasi tipo (velette, gronde, balconi, ecc.) superiori a m 1,20 e calcolata per un'altezza "p" pari ad 1/2 della sporgenza. La porzione di parete che si verrà a trovare nella posizione "p" sarà considerata per 1/3 (vedi figura con schema esplicativo della superficie illuminante utile).



4. CORPI DI FABBRICA PROFONDI
- 4.1. Nel caso in cui la profondità "p" dei locali superi di 2,5 volte l'altezza "h" dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, il "rapporto di illuminazione" deve essere incrementato proporzionalmente fino al valore massimo del 25% (=1/4) per la profondità massima consentita di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra.
- 4.2. Si avrà così, per  $2,5 < p/h < 3,5$   
rapporto di illuminazione minimo =  $(1 / 8 ) \times [ ( p / h ) - 1,5 ]$
- 4.3. Sono ammessi accorgimenti architettonici e tecnologici che consentano il trasporto e la diffusione della luce naturale.
- 4.4. Di regola la distanza fra pareti non deve essere inferiore all'altezza, misurata dal marciapiede perimetrale al colmo del tetto, dell'edificio più alto. Nel caso in cui ciò non si verifichi e qualora la congiungente il baricentro della finestra formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30 gradi, deve essere in questi casi incrementato proporzionalmente il "rapporto di illuminazione" fino a raggiungere un fattore luce diurna non inferiore allo 0,018

### Articolo 121. Illuminazione artificiale:

1. In alternativa all'uso della luce naturale è consentito l'uso della illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale ovvero a sistemi di illuminazione misti:
- i locali a destinazione uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
  - i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, gli antibagno;
  - i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

**Articolo 122. Orientamento degli edifici e Controllo del soleggiamento**

1. L'orientamento delle nuove costruzioni dovrebbe essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli spazi principali degli alloggi (soggiorni, sale da pranzo, ecc) devono preferibilmente avere almeno una finestra orientata entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico (vedi Articolo 167).
2. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
3. Le pareti trasparenti delle pareti perimetrali dei nuovi edifici nuovi di qualunque ambito e per qualunque destinazione, dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento e degli effetti della radiazione solare incidente (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.).
4. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire una efficace riduzione dell'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
5. Potranno essere adottate soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

**Articolo 123. Comfort igrotermico**

1. Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort relativi alla temperatura operante e alle temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
3. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate inverno.
4. Ogni elemento costitutivo delle costruzioni deve essere perfettamente asciutto in condizioni normali di esercizio e pertanto essere realizzato con materiali e tecnologie tali da garantire :
  - impermeabilità alle acque meteoriche, a quelle affluenti o stagnanti
  - capacità di cessione delle acque di edificazione e di eventuale condensazione

---

## Capo VII. Requisiti delle costruzioni: Requisiti spaziali

---

### Articolo 124. Requisiti relativi alle superfici degli alloggi e dei locali

1. In ogni alloggio si distinguono i seguenti tipi di locale:
  - a) spazi o locali di abitazione: camere da letto, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori o locali integrativi: studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (mansarde, verande, tavernette, ecc.);
  - c) spazi o locali di servizio: bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.
2. Le superfici minime abitabili degli alloggi (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:
  - l'alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima abitabile, composta di locali di abitazione (esclusi i locali accessori e di servizio, ma compreso il bagno), non inferiore a mq. 25 per la prima persona oltre a mq. 10 per ogni successiva persona.
  - l'alloggio a pianta fissa deve avere una superficie minima abitabile, composta di locali di abitazione (esclusi i locali accessori e di servizio, ma compreso il bagno), non inferiore a mq. 30 per la prima persona oltre a mq. 10 per ogni successiva persona.
3. Le superfici minime abitabili dei locali (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:
  - stanze ad un letto: mq 9,00
  - stanze a due letti, compresa la cabina armadio anche in muratura: mq 14,00
  - soggiorno con o senza spazio di cottura: mq 14,00
  - cucina: mq 5,00
  - bagno: mq 4,00
  - secondo bagno: mq 2,00
  - studio: mq 7,00
4. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile, adeguato alle norme vigenti sugli handicappati.

### Articolo 125. Requisiti relativi alle altezze interne dei locali.

1. L'altezza netta interna dei locali (misurata da pavimento a soffitto) è regolata come segue:
  - a) locali di abitazione (camere da letto, cucine e sale da pranzo): altezza media interna non inferiore a m 2,70; altezza minima interna non inferiore a m 2,00;
  - b) locali accessori o integrativi (studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, ecc.) nonché locali e spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ecc.); altezza netta media non inferiore a m 2,40; altezza minima non inferiore a m 1,80;
  - c) corridoi, spazi riservati alla circolazione verticale e orizzontale, ripostigli: altezza netta media interna non inferiore a m 2,00; altezza minima interna non inferiore a m 1,80;
  - d) locali di carattere industriale, artigianale, negozi per la grande distribuzione o comunque aventi superficie netta interna superiore a mq 150: altezza netta media interna non inferiore a m 3; altezza minima interna non inferiore a m 2,20;
2. Per i locali con soffitto a volte, l'altezza media è la media aritmetica tra l'altezza della saetta e quella del colmo, misurata da pavimento a intradosso, con una tolleranza del 5%.
3. 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 o guardaroba.
4. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di locali già autorizzati con è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si

applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai

### **Articolo 126. Soppalchi**

1. È consentita la realizzazione di soppalchi destinati alla permanenza di persone alle condizioni del presente paragrafo.
2. La minima altezza dei soppalchi e degli spazi sottostanti non deve essere minore di m 2,10 e la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza di entrambi gli spazi (sottostante e soprastante) sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Gli spazi sottostanti e soprastanti che non aderiscono alle pareti esistenti devono essere totalmente aperti e lo spazio superiore deve essere munito di balaustra alta almeno m 1,00.
5. La regolarità aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al presente titolo ad eccezione dell'altezza.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

### **Articolo 127. Cavedi**

1. I cavedi o chiostrine o pozzi luce sono ammessi solo negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti e per la diretta aero illuminazione di servizi igienici e di corridoi di disimpegno.
2. Essi dovranno essere completamente aperti in alto, avere pareti in tinte chiare, pavimento impermeabile con scarico acque piovane, comunicare in basso direttamente con l'esterno o con spazi aperti regolamentari a mezzo di corridoi aventi sezioni almeno pari a 1/5 della superficie del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m 1,00 per m 2,40 di altezza ed avere dimensioni commisurate all'altezza, misurata dal pavimento del piano più basso illuminato dal cavedio, almeno pari alle seguenti:
  - altezza fino a m 8 : lato minimo 2,50, superficie mq 6,00
  - altezza fino a m 12 : lato minimo 3,00, superficie mq 9,00
  - altezza fino a m 18 : lato minimo 3,50, superficie mq 12,00
3. Per misure intermedie: si opera con interpolazione lineare.
4. 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
5. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio Nessun locale può affacciarsi sui medesimi Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

### **Articolo 128. Patii**

1. È consentita la realizzazione di patii all'interno delle unità immobiliari come elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi essi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. Essi sono destinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, possono essere funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m 4.

### **Articolo 129. Cortili**

1. Le corti o cortili sono costituiti dagli spazi liberi pavimentati all'interno dei lotti di pertinenza degli edifici.
2. Le dimensioni dei nuovi cortili sono determinate in ciascuna zona omogenea dall'applicazione dei parametri urbanistici delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT. Essi devono avere accesso verso uno spazio pubblico esterno transitabile per gli automezzi; ove tali accessi per automezzi debbano superare dislivelli, la loro superficie deve essere antisdrucciolevole, la pendenza e i raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità ed essere dotati di spazio in piano, prima dell'ingresso, lungo almeno m 4,00.
3. Le dimensioni dei cortili esistenti non possono essere ridotte se non è verificato il rispetto dei citati parametri urbanistici.
4. In tutti i cortili, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
5. I **cortili** devono essere sistemati in modo da evitare ristagni di acque e dotati di presa d'acqua.
6. È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni dei cortili esistenti.

### **Articolo 130. Locali sottotetto**

1. I sottotetti di nuova edificazione ed esistenti possono ospitare locali di abitazione se essi hanno i requisiti dimensionali stabiliti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene tipo.
2. I sottotetti di nuova edificazione ed esistenti possono ospitare spazi accessori o locali integrativi e locali di servizio nel rispetto dei requisiti dimensionali stabiliti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene tipo per la loro funzione. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'appartamento di pertinenza. Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico aggiuntivo rispetto al numero minimo previsto dal presente Regolamento Edilizio di superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m 1,20, anche a ventilazione forzata.
3. Deve essere comunque data dimostrazione di un sufficiente grado di isolamento della copertura e dei requisiti di comfort della temperatura radiante delle superfici interne, con l'adozione di sistemi di copertura adeguati e ventilati. Lo spessore maggiore del pacchetto degli strati di copertura non costituisce a nessun titolo aumento del volume dei locali sottostanti.

### **Articolo 131. Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone (quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali) potrà essere assentito solo in presenza dei seguenti requisiti:
  - altezza, superficie minima utile e aerilluminazione naturale diretta (o condizionamento e illuminazione artificiale) secondo i valori indici previsti per le specifiche destinazioni
  - vespaio aerato di spessore minimo di m 0,40, pavimento impermeabile, murature perimetrali adeguatamente impermeabilizzate, isolamento termico conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti nel vigente Regolamento Locale di Igiene tipo
  - scarico regolamentare delle acque mediante pompe di sollevamento o mezzi analoghi dotato di canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto

### **Articolo 132. Box e autorimesse**

1. Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessaria la verifica di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.
2. In particolare non è consentita la comunicazione diretta tra locali destinati a box e locali di abitazione, tra cui deve interpersi un idoneo disimpegno, con porta a tenuta di fumo e di fuoco REI 60.
3. I locali destinati a box auto debbono essere dotati di aperture di ventilazione verso l'esterno (o, in sostituzione, di canne di aerazione) aventi sezione netta non inferiore ad 1/30 della superficie netta

di pavimento. Le canne di aerazione debbono essere poste a distanza di almeno m 5 da finestre di locali di abitazione.

### **Articolo 133. Spazi per il deposito dei rifiuti solidi urbani**

1. Ogni nuovo fabbricato deve rispettare, qualora esistano, le indicazioni dello specifico regolamento per la raccolta dei rifiuti, prevedendo, se richiesti, spazi per lo stazionamento del contenitore (o dei contenitori per raccolta differenziata) in piazzole situate entro il cortile o nelle aree di pertinenza dei fabbricati.

### **Articolo 134. Scale**

1. Le scale che colleghino più di due piani fuori terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno, a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano, ovvero a mezzo di lucernario di dimensioni minime di mq. 0,40 per piano servito.
2. Le pareti del vano-scale fino ad almeno m. 1,80 ed i gradini devono essere di materiale lavabile.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure e dotate di corrimano alto almeno m 0.90. La larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale deve essere almeno la seguente:
  - scale a servizio di più alloggi : m 1,20 riducibile a m 1,00 dove esista o sia previsto l'ascensore;
  - scale a servizio di un alloggio : m 0,80;
  - scale per cantine e sottotetti : m 0,80.
4. Le alzate devono essere comprese tra 16 e 18 cm; le alzate devono essere tali per cui la somma di due di esse con una pedata non deve essere inferiore a 63 cm., le rampe di scale a servizio di più alloggi devono essere interrotte, per le nuove costruzioni, ogni 10 alzate da idonei pianerottoli.
5. Sono consentite le scale a chiocciola con le seguenti dimensioni minime:
  - a servizio di più alloggi o a due o più piani : larghezza m. 1,00, pedata minima di cm. 25 escluse eventuali sovrapposizioni, alzata come nel caso generale;
  - a servizio di un alloggio o di cantine e sottotetti : apertura di diametro non inferiore a m. 1,20.
6. Le scale delle nuove costruzioni, se uniche, devono essere coperte e, se poste a servizio di più alloggi, chiuse o protette dalle intemperie su ogni lato.

### **Articolo 135. Allevamento di animali ad uso domestico**

Nel rispetto degli indici e parametri urbanistici e di quanto previsto dal PGT, sono ammessi anche in ambiti urbanistici diversi da quello agricolo, allevamenti di animali con un numero di capi limitato all'uso familiare a condizione che sia rispettato quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene (D.G.R. 25/07/89, n. 4/45266) Titolo III capitolo 10 e dalla vigente normativa in materia di allevamenti zootecnici, di numero e tipologia dei capi, di distanze e tipo dei ricoveri e delle concimaie.



---

## Capo VIII. Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

---

### Articolo 136. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 — Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove."
2. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza 0,70 m. e altezza di  $\geq 1,20$  m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 m<sup>2</sup>.
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie  $\geq 0,50$  m<sup>2</sup>;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m;
3. l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

### Articolo 137. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

#### 1. ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI.

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

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

Sussiste comunque l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) nel caso di lavori importanti sulle facciate e sui tetti, secondo le indicazioni delle norme vigenti in materia.

#### 2. ACCESSO SULLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI

Per gli edifici industriali, commerciali, agricoli e per gli edifici residenziali non dotati di manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro), se non esiste possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare una modalità d'accesso che minimamente preveda:

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

#### 3. EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

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

### Articolo 138. Dispositivi di ancoraggio, informazioni per gli addetti, fascicolo dell'opera

#### 1. DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO

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

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

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità (con manutenzione programmata a carico del proprietario eseguita da personale specializzato) e possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795/98. Le soluzioni adottate devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato.

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

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

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

---

## Capo IX. Requisiti delle costruzioni: Requisiti funzionali

---

### Articolo 139. Dotazione di servizi e apparecchiature negli alloggi

1. La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari sarà disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti.
2. E' lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.
3. È comunque necessario che ogni costruzione sia dotata almeno di:
  - almeno un servizio igienico per ogni alloggio
  - almeno una cucina o angolo di cottura per ogni alloggio
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica
  - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato, se esiste questo servizio nel comune
  - trasporto verticale delle persone e delle cose, , secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - protezione dagli incendi;
  - eventuale aerazione forzata.

### Articolo 140. Dotazione di bagni e cucine, canne e impianti di combustione

1. CUCINE E SPAZI DI COTTURA
2. Ogni unità edilizia destinata ad abitazione permanente deve essere fornita di almeno una **cucina** o cabina cottura o angolo di cottura contenente un lavello a chiusura idraulica, cappa sopra ogni punto cottura per la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas e odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto.
3. La cucina, limitatamente alle pareti dotate di lavello e fornelli, dovrà avere pavimenti e pareti perimetrali fino a m 1,80 in materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
4. SERVIZI IGIENICI  
Ogni unità edilizia destinata ad abitazione permanente deve essere fornita di almeno un servizio igienico contenente un vaso, un bidè, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; dal servizio igienico devono poter essere allontanati i vapori e gli odori. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dai locali mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. In caso di più servizi, ad esclusione di quello principale, gli altri possono comunicare direttamente con le camere da letto.  
I servizi e gli antibagno devono avere pavimenti e pareti perimetrali fino a m 1.80 in materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.  
In caso di uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'A.S.L., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.
5. DOTAZIONE MINIMA DI CANNE NEGLI ALLOGGI  
In ogni abitazione devono essere installate almeno una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.  
Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.
6. AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE  
In ogni locale in cui sia installato un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.  
Nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.  
Detto divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

**Articolo 141. FLESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI****1. FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA**

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

**2. FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA**

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali o orizzontali accessibili.

**Articolo 142. Accessibilità**

1. Tutte le costruzioni e le opere edilizie in genere, coperte e non coperte, devono essere conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente da parte di tutte le persone, comprese quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.
2. Ai suddetti requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
  - locali tecnici riservati ai soli addetti;
  - edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi (adattabilità)
  - gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
  - gli edifici soggetti a vincolo di cui d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
3. Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

---

## **Capo X. Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione**

---

### **Articolo 143. Norme relative agli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione**

1. L'installazione, la modifica ed il risanamento di apparecchiature di qualsiasi genere relative ad impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione (antenne, parabole, tralicci, cabine, ecc.) sono soggetti alle disposizioni del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana), alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) ed alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione).
2. In particolare l'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi ed, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio base per reti di telecomunicazioni mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda puntomultipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate sono soggette alle disposizioni del decreto legislativo 4 settembre 2002, n. 198 (Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del Paese, a norma dell'articolo 1, comma 2, della legge 21 dicembre 2001, n. 443).

### **Articolo 144. Compatibilità urbanistica ed ambientale e localizzazione**

1. Valgono gli articoli 3 e 4 del decreto legislativo 4 settembre 2002, n. 198 e successive modificazioni . Ne consegue che le categorie di infrastrutture di telecomunicazioni, considerate strategiche ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge 21 dicembre 2001, n. 443, sono opere di interesse nazionale, realizzabili esclusivamente sulla base delle procedure definite dal presente decreto, anche in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 8, comma 1, lettera c), della legge 22 febbraio 2001, n. 36.
2. Le infrastrutture di cui al secondo comma del precedente punto 1, ad esclusione delle torri e dei tralicci relativi alle reti di televisione digitale terrestre, sono compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica e sono realizzabili in ogni parte del territorio comunale, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ad ogni altra disposizione di legge o di regolamento.
3. Inoltre, le infrastrutture ad esse correlate, quali opere civili, scavi, cavi per telecomunicazioni e reti dorsali, sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pur restando di proprietà dei rispettivi operatori, e ad esse si applica la normativa vigente in materia.
4. Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel decreto legislativo 29 settembre 1999, n. 490, nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.

### **Articolo 145. Ambito di applicazione**

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente Capo – nel rispetto della compatibilità urbanistica ed ambientale - gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
2. Sono esentati, purché il loro impiego garantisca il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente:
  - a) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al primo comma;
  - b) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;

- c) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale.

## **Articolo 146. Contenimento delle esposizioni e protezione della popolazione**

1. I titolari degli impianti e delle apparecchiature di cui al presente Capo sono tenuti a rispettare i limiti di esposizione fissati dalla normativa statale vigente nonché gli adempimenti previsti dalla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11. La progettazione e la realizzazione dei sistemi fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi e l'adeguamento di quelli preesistenti devono avvenire in modo da produrre valori di campo elettromagnetico più bassi possibili, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dai sistemi stessi. Gli impianti e le apparecchiature, devono inoltre rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati dalla vigente legislazione.
2. Nell'intorno degli impianti e delle apparecchiature non devono trovarsi aree accessibili alla popolazione nelle quali possano essere superati i limiti di esposizione previsti dalla normativa statale. Ove sussiste tale rischio, le aree devono essere delimitate, interdette all'accesso e rese riconoscibili sotto la responsabilità del titolare dell'impianto o dell'apparecchiatura, attraverso la specifica segnaletica di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 493 (Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro) riportata nell'allegato A) della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11.
3. Le valutazioni di ordine tecnico previste dalla presente legge a carico dei titolari di impianti e di apparecchiature devono essere effettuate da un esperto in possesso di diploma di laurea in fisica o ingegneria, oppure di diploma di perito industriale ad indirizzo elettronico, elettrotecnico, delle telecomunicazioni, fisico, nucleare ovvero di altro titolo equivalente. Le valutazioni di ordine tecnico relative ad impianti radioamatoriali in permesso di costruire possono essere effettuate dal titolare del permesso di costruire stesso.

## **Articolo 147. Impianti soggetti a comunicazione e relative procedure**

1. TIPOLOGIA DI IMPIANTO E PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE
  - 1.1. Sono soggetti ad obbligo di comunicazione, da parte del titolare, al sindaco ed all'ARPA, trenta giorni prima dell'attivazione:
    - a) l'esercizio di impianti di potenza al connettore di antenna non superiore a 7 W. La comunicazione deve avere i contenuti e le modalità stabiliti dal regolamento della Giunta regionale;
    - b) l'esercizio di impianti ad uso radioamatoriale in permesso di costruire. La comunicazione deve avere i contenuti e le modalità stabiliti dal regolamento della Giunta regionale;
    - c) l'esercizio di reti microcellulari di telecomunicazione. Le caratteristiche degli impianti sono fissate dal regolamento della Giunta regionale e la comunicazione deve avere i contenuti e le modalità stabiliti dal medesimo regolamento;
  - 1.2. Sono esentati, purché il loro impiego garantisca il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente:
    - a) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al primo comma;
    - b) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
    - c) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.
2. VARIAZIONI DI TITOLARITA'
  - 2.1. La variazione della titolarità dell'impianto, delle sue caratteristiche tecniche, nonché la sua chiusura ovvero messa fuori esercizio devono essere comunicati al sindaco ed all'ARPA entro dieci giorni. Qualora la potenza dell'impianto assoggettato a comunicazione ai sensi della lettera a) del comma 1, sia aumentata oltre il valore di 7 W al connettore di antenna, il titolare è chiamato a soddisfare gli adempimenti di cui all'articolo 7.
3. SUPERAMENTO DEI LIMITI
  - 3.1. Qualora dall'esame delle informazioni contenute nella comunicazione di cui al comma 1, sia ipotizzabile il superamento dei limiti fissati dalla normativa vigente, l'ARPA, effettuate apposite verifiche e accertato il superamento dei predetti limiti, ne dà comunicazione al sindaco, per

l'adozione dei provvedimenti di competenza, ed all'ASL.

#### 4. REGIME TRANSITORIO PER GLI IMPIANTI ED APPARECCHIATURE ESISTENTI

- 4.1. I titolari di impianti di cui al presente punto già in esercizio, inviano apposita comunicazione al comune ed all'ARPA, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, secondo le specifiche modalità indicate dal regolamento della Giunta regionale di cui al comma 4 dell'articolo 6 della medesima legge.

#### 5. RISANAMENTI

- 5.1. Contestualmente alla comunicazione per gli impianti ed apparecchiature esistenti, i titolari presentano al Comune e all'ARPA una proposta con i tempi e le modalità per il risanamento degli impianti preesistenti che non rispettano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalle vigenti disposizioni normative; tale proposta è inviata anche alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale.
- 5.2. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della regolamentazione urbanistica di cui al comma 1 dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, i titolari di impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione comunicano al comune, alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale ed all'ARPA i piani di adeguamento alla regolamentazione urbanistica. La delocalizzazione di impianti deve avvenire, per gli impianti di radiotelevisione, in siti conformi alla pianificazione in materia, e, per gli impianti di diversa tipologia in siti idonei.
- 5.3. Sulla base delle proposte e delle comunicazioni di cui ai commi 1 e 2, la Giunta regionale, in coerenza con le indicazioni della vigente normativa nazionale, sentiti i comuni interessati, l'ARPA e la competente ASL, adotta un apposito piano di risanamento, al quale i titolari sono tenuti a conformarsi; l'ARPA effettua i controlli relativi alla applicazione dei piani di risanamento. Ogni onere derivante dall'applicazione dei piani di risanamento è posto a carico dei titolari degli impianti
- 5.4. Fuori dei casi di cui al comma 1, qualora l'ARPA verifichi il superamento dei limiti e dei valori di esposizione per la popolazione previsti dalla normativa vigente, ne dà informazione al sindaco, per l'adozione delle misure di competenza, ed all'ASL. Ove al superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa concorrano più impianti, l'ARPA nella comunicazione indica i coefficienti di riduzione previsti dalla normativa vigente, e propone i tempi per l'attuazione del risanamento. Il sindaco prescrive al titolare dell'impianto o ai titolari degli impianti che concorrono a provocare il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa l'attuazione di interventi di risanamento, da conseguirsi non oltre il termine di sei mesi dalla prescrizione attraverso misure tecniche da individuarsi sotto la responsabilità degli stessi. L'ASL effettua le valutazioni del caso riguardo ai rischi per la salute della popolazione, in relazione all'entità ed alle condizioni del superamento, e propone al sindaco l'eventuale adozione di provvedimenti a tutela della salute pubblica, con oneri a carico dei soggetti gestori. Nel caso che i titolari degli impianti, che nel complesso provocano il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa, definiscano accordi volontari per la riduzione dell'esposizione entro i limiti previsti dalla normativa vigente, gli stessi formulano apposita proposta di risanamento corredata dalla relativa tempistica al sindaco che, sentita l'ARPA, può approvare tale modalità di riduzione a conformità. L'ARPA effettua controlli sul risultato dell'applicazione delle misure di risanamento e ne comunica l'esito al sindaco ed alla ASL. In caso di inerzia dei titolari di impianto, il sindaco può disporre la sospensione dell'attività degli impianti o la revoca dell'autorizzazione all'esercizio.
- 5.5. Gli oneri dell'attività tecnica ed istruttoria svolta dall'ARPA ai sensi del presente articolo sono posti in carico al titolare dell'impianto che provoca il superamento dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente, o ai titolari degli impianti che concorrono a tale superamento, in misura proporzionale al coefficiente di riduzione calcolato nell'ambito delle procedure di riduzione a conformità.

### **Articolo 148. Impianti soggetti ad autorizzazione e relative procedure**

#### 1. TIPOLOGIA DI IMPIANTO

- 1.1. Sono soggetti ad obbligo di autorizzazione comunale, che viene rilasciata acquisito il parere dell'ARPA, l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le esenzioni del secondo comma dell'articolo precedente.

## 2. PROCEDURE PER L'AUTORIZZAZIONE

2.1. Il titolare dell'impianto presenta al sindaco istanza di autorizzazione per l'installazione e l'esercizio dell'impianto, corredata da:

- a) estremi del permesso di costruire governativo;
- b) progetto dell'impianto, informazioni, documentazione tecnica, nonché valutazioni e misure preventive indicate nell'allegato B;
- c) dichiarazione di conformità ai limiti di esposizione di cui all'articolo 3;
- d) copia dell'istanza presentata all'ARPA al fine del rilascio del parere di competenza di cui al comma 3;
- e) copia dell'istanza presentata al comune al fine del rilascio del permesso di costruire o di altre autorizzazioni previste in sede comunale, quando necessarie;
- f) eventuali pareri o autorizzazioni, propedeutici alla realizzazione dell'impianto, previsti dalla normativa statale e regionale vigente, anche in relazione a vincoli ambientali, architettonici e territoriali, o vincoli d'uso o accesso al manufatto o all'area ove è prevista l'installazione dell'impianto;
- g) atto di impegno, sottoscritto dal titolare dell'impianto o da suo legale rappresentante, ad una corretta manutenzione dell'impianto, ove, ai fini della protezione della popolazione, devono essere rispettate le indicazioni specificamente fornite dall'esperto di cui al comma 4 dell'articolo 3. Il titolare dell'impianto o il suo legale rappresentante si impegnano altresì ad eseguire, nel caso di disattivazione, i relativi interventi sull'impianto fino alla completa demolizione, ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale;
- h) certificato fideiussorio relativo agli oneri di smantellamento e ripristino ambientale.

2.2. Nell'ambito del procedimento di cui al presente articolo, il titolare dell'impianto invia all'ARPA richiesta di parere sul rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa, assumendosi gli oneri relativi all'attività istruttoria, tariffati secondo le indicazioni di cui al comma 5 dell'articolo 10 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11. La richiesta deve essere accompagnata dal progetto dell'impianto, da informazioni, documentazione tecnica, nonché valutazioni e misure preventive indicate nell'allegato B. L'ARPA si esprime entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, inviando il parere al sindaco ed al titolare dell'impianto.

2.3. Il sindaco conclude il procedimento autorizzativo entro novanta giorni dal ricevimento dell'istanza, comunicandone l'esito al titolare e all'ARPA; nelle comunicazioni al titolare ed all'ARPA sono indicate eventuali prescrizioni. Il titolare dell'impianto può conseguentemente, nel rispetto degli adempimenti di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale, nonché i vincoli di uso di immobili o manufatti previsti dalla normativa vigente, provvedere alla sua installazione e messa in esercizio.

## 3. COMUNICAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO

3.1. Entro dieci giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto, il titolare invia apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA, dichiarando sotto la propria responsabilità la conformità dell'impianto realizzato al progetto presentato e l'osservanza delle prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 3 (Contenimento delle esposizioni e protezione della popolazione) della citata Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale.

## 4. MISURE DI CONTROLLO AD IMPIANTO ATTIVO

4.1. Nel caso in cui, nello svolgimento delle valutazioni preventive, ricorrano condizioni, anche indicate dalla normativa vigente, tali da motivare l'attivazione di misure di controllo ad impianto attivo, l'ARPA, dopo la messa in esercizio dell'impianto, provvede alla verifica del rispetto dei limiti indicati dalla normativa vigente e delle condizioni previste nell'autorizzazione. Il titolare è tenuto a modificare le modalità di esercizio dell'impianto in modo tale da rispettare i limiti indicati dalla normativa vigente e le condizioni previste dall'autorizzazione, nel caso in cui l'ARPA ne verifichi il mancato rispetto. In caso di inottemperanza, l'ARPA ne dà comunicazione immediata al sindaco e all'ASL. Il sindaco può disporre il divieto di utilizzazione dell'impianto e, in caso di reiterata inadempienza, revocare l'autorizzazione.

## 5. VARIAZIONI DI TITOLARITA'

5.1. Nel caso di variazione di titolarità dell'impianto, il nuovo titolare presenta, entro trenta giorni dalla variazione, apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale

## 6. DISATTIVAZIONE

6.1. Nel caso di disattivazione dell'impianto, il titolare presenta, entro trenta giorni dalla



disattivazione, apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale.

## 7. VARIAZIONI

7.1. In caso di variazione delle caratteristiche tecniche o delle modalità d'impiego degli impianti, determinanti ai fini del rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo, il titolare dà apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA. Il titolare deve contestualmente presentare valutazioni, effettuate da un esperto - in possesso di diploma di laurea in fisica o ingegneria, oppure di diploma di perito industriale ad indirizzo elettronico, elettrotecnico, delle telecomunicazioni, fisico, nucleare ovvero di altro titolo equivalente -, sulle conseguenze che le variazioni determinano in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale. Nel caso che, a causa delle modifiche da apportarsi, sia prevedibile un significativo aumento delle esposizioni, o qualora si preveda l'aumento della potenza di emissione dell'impianto, rispetto a quanto previsto nel provvedimento di autorizzazione, l'impianto deve essere assoggettato ad un nuovo procedimento autorizzativo.

## 8. DIFFORMITA'

8.1. Nel caso in cui si riscontrino difformità rispetto alla dichiarazione di cui all'ultimo comma del precedente sub B) o inadempienza alle disposizioni di cui al precedente sub F), il sindaco, sentita l'ARPA, può disporre con proprio atto il ripristino delle condizioni previste dall'autorizzazione, il divieto di utilizzazione dell'impianto o la revoca dell'autorizzazione.

## Articolo 149. Regime transitorio per gli impianti ed apparecchiature esistenti

1. I titolari degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione di cui presente punto già installati presentano al comune, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio, secondo le indicazioni del presente punto.
2. L'autorizzazione comunale all'esercizio, è rilasciata entro un anno dalla richiesta ed è subordinata all'accertamento, da parte dell'ARPA, del rispetto dei livelli massimi di esposizione previsti dalla normativa vigente, con oneri a carico del richiedente. In caso di mancato adeguamento dell'impianto alle eventuali prescrizioni il sindaco può, con proprio provvedimento, disporre la revoca dell'autorizzazione con i conseguenti effetti per il periodo necessario all'esecuzione delle opere di adeguamento.
3. Nei casi di impianti preesistenti che non rispettano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalle vigenti disposizioni normative e nei casi di impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione, l'autorizzazione è rilasciata in via transitoria sino alla data di scadenza delle opere di risanamento o della delocalizzazione dell'impianto.
4. Qualora il titolare di un impianto per le telecomunicazioni sia già in possesso alla data di entrata in vigore della presente legge, di autorizzazione comunale a qualsiasi titolo rilasciata, nell'ambito della cui istruttoria sia stato esaminato con esito positivo l'aspetto dell'esposizione ai campi elettromagnetici in riferimento ai contenuti delle vigenti normative, questi può chiedere al comune la conferma della validità, anche ai sensi della presente legge regionale, dell'autorizzazione posseduta. Nel formulare la richiesta i titolari allegano eventuale documentazione che, ad integrazione di quanto già presentato, completi il quadro delle informazioni previste. Il comune, ravvisata la necessità, può chiedere all'ARPA l'espressione di parere relativamente al procedimento di cui al presente comma, comunicandolo al titolare dell'impianto. Gli oneri di istruttoria dell'ARPA sono posti a carico al titolare dell'impianto. Trascorsi centottanta giorni dalla presentazione della richiesta di cui al presente comma, senza l'emissione di alcun provvedimento o di sospensione dei termini, l'autorizzazione si intende comunque confermata.
5. Gli adeguamenti di impianti preesistenti derivanti dall'applicazione dei provvedimenti urbanistici, devono essere attuati entro due anni dall'entrata in vigore degli stessi.

## Articolo 150. Risanamenti

1. Contestualmente all'istanza per gli impianti ed apparecchiature esistenti, i titolari presentano al Comune e all'ARPA una proposta con i tempi e le modalità per il risanamento degli impianti preesistenti che non rispettano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalle vigenti disposizioni normative; tale proposta è inviata anche alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale.

2. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della regolamentazione urbanistica di cui al comma 1 dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, i titolari di impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione comunicano al comune, alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale ed all'ARPA i piani di adeguamento alla regolamentazione urbanistica. La delocalizzazione di impianti deve avvenire, per gli impianti di radiotelevisione, in siti conformi alla pianificazione in materia, e, per gli impianti di diversa tipologia in siti idonei.
3. Sulla base delle proposte e delle comunicazioni di cui ai commi 1 e 2, la Giunta regionale, in coerenza con le indicazioni della vigente normativa nazionale, sentiti i comuni interessati, l'ARPA e la competente ASL, adotta un apposito piano di risanamento, al quale i titolari sono tenuti a conformarsi; l'ARPA effettua i controlli relativi alla applicazione dei piani di risanamento. Ogni onere derivante dall'applicazione dei piani di risanamento è posto a carico dei titolari degli impianti
4. Fuori dei casi di cui al comma 1, qualora l'ARPA verifichi il superamento dei limiti e dei valori di esposizione per la popolazione previsti dalla normativa vigente, ne dà informazione al sindaco, per l'adozione delle misure di competenza, ed all'ASL. Ove al superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa concorrano più impianti, l'ARPA nella comunicazione indica i coefficienti di riduzione previsti dalla normativa vigente, e propone i tempi per l'attuazione del risanamento. Il sindaco prescrive al titolare dell'impianto o ai titolari degli impianti che concorrono a provocare il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa l'attuazione di interventi di risanamento, da conseguirsi non oltre il termine di sei mesi dalla prescrizione attraverso misure tecniche da individuarsi sotto la responsabilità degli stessi. L'ASL effettua le valutazioni del caso riguardo ai rischi per la salute della popolazione, in relazione all'entità ed alle condizioni del superamento, e propone al sindaco l'eventuale adozione di provvedimenti a tutela della salute pubblica, con oneri a carico dei soggetti gestori. Nel caso che i titolari degli impianti, che nel complesso provocano il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa, definiscano accordi volontari per la riduzione dell'esposizione entro i limiti previsti dalla normativa vigente, gli stessi formulano apposita proposta di risanamento corredata dalla relativa tempistica al sindaco che, sentita l'ARPA, può approvare tale modalità di riduzione a conformità. L'ARPA effettua controlli sul risultato dell'applicazione delle misure di risanamento e ne comunica l'esito al sindaco ed alla ASL. In caso di inerzia dei titolari di impianto, il sindaco può disporre la sospensione dell'attività degli impianti o la revoca dell'autorizzazione all'esercizio.
5. Gli oneri dell'attività tecnica ed istruttoria svolta dall'ARPA ai sensi del presente articolo sono posti in carico al titolare dell'impianto che provoca il superamento dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente, o ai titolari degli impianti che concorrono a tale superamento, in misura proporzionale al coefficiente di riduzione calcolato nell'ambito delle procedure di riduzione a conformità.

#### **Articolo 151. Impianti mobili di telefonia mobile**

1. Degli impianti mobili di telefonia mobile è data comunicazione al Comune 45 giorni prima della loro collocazione. La comunicazione deve essere corredata del parere favorevole dell'ARPA e dell'ASL. Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione.

#### **Articolo 152. Catasto regionale degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione**

1. Secondo l'articolo 5 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, è affidata all'ARPA la gestione del catasto regionale degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
2. Non possono essere autorizzati nuovi impianti, ai sensi dei precedenti punti 3) e 4) ai gestori e ai titolari dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e della radiotelevisione che non abbiano fornito all'ARPA la mappa completa degli impianti corredata dalle caratteristiche tecniche necessarie per la valutazione dei campi elettromagnetici, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, ai fini della costituzione del catasto,

#### **Articolo 153. Vigilanza e controllo**

1. Il comune esercita le funzioni di vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici e sullo stato dell'ambiente, nell'ambito di applicazione della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, avvalendosi dell'ARPA che definisce annualmente un programma di controllo su impianti ed apparecchiature che rientrano nel campo di applicazione della medesima legge, e, in particolare, su quelli iscritti nel catasto regionale, individuando eventuali priorità e criteri di realizzazione del programma stesso, in particolare per gli impianti localizzati nelle zone residenziali.

2. i comuni segnalano alla regione ed all'ARPA la presenza sul proprio territorio di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni. La segnalazione avverrà secondo le modalità indicate dal regolamento della Giunta regionale.
3. Gli oneri derivanti, dalle prestazioni di cui al comma 3 dell'articolo 6, comma 3 dell'articolo 7, comma 10 dell'articolo 9, commi 3 e 6 dell'articolo 10, sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, in deroga a quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 3 e dal comma 5 dell'articolo 26 della legge regionale 14 agosto 1999 n. 16 (Istituzione dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente - ARPA). Le tariffe delle prestazioni tecniche, istruttorie e di rilevamento sono indicate nel tariffario delle prestazioni dell'ARPA, approvato ai sensi del comma 2 dell'articolo 3, della stessa l.r. n. 16/99.

#### **Articolo 154. Sanzioni**

1. Le violazioni alle prescrizioni del presente articolo, in quanto conforme alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, sono determinate dall'articolo 12 della medesima legge, cui si fa espresso riferimento.

---

## **Titolo V. Allegato Energetico**

---

---

## Capo I. Prestazioni energetiche ed Allegato Energetico

---

### Articolo 155. Prestazioni energetiche ed Allegato Energetico

1. Il presente Titolo del regolamento edilizio, chiamato "Allegato Energetico" per evidenziarne le caratteristiche innovative rispetto ai Regolamenti Edilizi delle precedenti generazioni, si occupa dell'applicazione delle normative in materia di efficienza energetica e fonti rinnovabili, che rappresenteranno il riferimento di base nel presente regolamento edilizio, con l'obiettivo di favorire un utilizzo razionale delle risorse energetiche e ridurre le emissioni di anidride carbonica e altre sostanze inquinanti in atmosfera.
2. Le norme inserite nel presente documento fanno riferimento alla metodologia di calcolo stabilita nel DGR 8745/2008 per la definizione del fabbisogno di energia per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento.
3. Per tutto quanto non previsto nell'Allegato Energetico continueranno ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento, la cui evoluzione nel tempo dovrà essere recepita in forma di adeguamento normativo.
4. Si fa espresso riferimento al quadro normativo recente, che ora comprende, dopo la sostanziale inosservanza della legge 10/91: norme europee [Direttiva europea 2002/91/CE ("Energy performance of buildings")]; norme nazionali [Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 ("Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia") e succ. mod. e integ. (l'ultima modifica è data dal decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28)] e norme regionali [quali la Legge regionale 21 dicembre 2001, n. 39 ("Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti"), la legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 ("Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera per la tutela della salute e dell'ambiente") e succ. mod. e integ. (l'ultima modifica è data dalla legge regionale n. 3/2011)].
5. Il presente regolamento edilizio recepisce le indicazioni della Regione Lombardia che, con le proprie disposizioni normative di applicazione delle leggi nazionali ed europee in materia di sviluppo sostenibile, di risparmio energetico e di ecologia in senso lato, ha voluto attribuire un particolare significato al tema delle prestazioni energetiche attraverso la più volte citata legge regionale 31 marzo 2005, n. 12 nei modi seguenti:
  - art. 11, comma 5: è possibile che il Documento di Piano preveda l'applicazione di un incentivo volumetrico, non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
  - art. 10, comma 3, lettera i): viene affidato al Piano delle Regole del PGT il compito di indicare, entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, i requisiti di efficienza energetica per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione;
  - art. 44, comma 18: il comune può utilizzare la riduzione degli oneri di urbanizzazione previsto per i medesimi fini.
6. Si richiamano inoltre in modo particolare i seguenti provvedimenti regionali:
  - la DGR 27 dicembre 2006, n. 8/3951 ("Indirizzi inerenti l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico");
  - DGR 26 giugno 2007, n. 8/5018 ("Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, l.r. 24/2006");
  - la DGR 22 dicembre 2008, n. 8/8745 ("Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici")
7. La prestazione energetica degli edifici dipende da molti parametri (forma e orientamento dell'edificio, trasmittanza dei componenti opachi e vetrati, inerzia termica dell'involucro esterno, efficienza degli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di illuminazione, ...) e non è il semplice risultato dell'applicazione di una procedura fissa, ma piuttosto frutto di una variabile e flessibile combinazione di scelte progettuali. Il presente regolamento edilizio non intende aggiungere obblighi alle scelte costruttive e progettuali già individuate dalle norme sovracomunali vigenti.
8. Per la classificazione degli edifici si adotta quella definita dalla legislazione nazionale vigente (DPR 26 agosto 1993 n 412):

#### E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili

- E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

- E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili Pubblici o privati,**  
indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorparabili agli effetti dell'isolamento termico.
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:**  
Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.**  
E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi  
E.4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto  
E.4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili.**  
Quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive**  
E.6 (1) Piscine, saune e assimilabili  
E.6 (2) Palestre e assimilabili  
E.6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive
- E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili**
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili**

## Articolo 156. Requisiti energetici dell'involucro edilizio

- Il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro riduce il fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale, nonché estiva. Le componenti opache e trasparenti dell'involucro devono rispettare i limiti massimi di trasmittanza e il fabbisogno dell'edificio non deve superare determinati valori specifici, in funzione della geometria dell'edificio (rapporto S/V).
- Valgono le indicazioni regionali per gli edifici nuovi e per tutti gli altri casi indicati dalla DGR 8745/2008, che prevedono l'obbligo di intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare determinati valori massimi di consumo specifico di energia primaria per climatizzazione invernale (Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento) e di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro. Si richiamano a questo scopo le tabelle della citata DGR 8745/2008:
- INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE O IL RISCALDAMENTO.

Si presentano due casi:

- Per gli edifici residenziali della categoria E.1 (8), esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, nel corso di un anno, espresso in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzata, vigenti sul territorio regionale sono indicati nella seguente tabella:

Rapporto di forma dell'edificio	ZONA CLIMATICA E		Tabella: Valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, nel corso di un anno, espresso in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzata [kWh/m <sup>3</sup> anno], per gli edifici della categoria E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme.
	S/V [m <sup>-1</sup> ]	da 2101 [GG]	
≥ 0,2	34	46,8	
≤ 0,9	88	116	

(8) La classificazione degli edifici in base alla loro destinazione d'uso è stabilita dall'art. 1, c. 1 del DPR 26 agosto 1993, n. 412 ("Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 9 gennaio 1991, n. 10")

- Per tutti gli altri edifici, i valori limite dell'indice di prestazione energetica, espresso in chilowattora per metro cubo di volume lordo a temperatura controllata o climatizzato, vigenti sul territorio regionale sono indicati nella seguente tabella:

Rapporto di forma dell'edificio	ZONA CLIMATICA E		Tabella: Valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, nel corso di un anno, espresso in chilowattora per metro cubo di volume lordo a temperatura controllata o climatizzato [kW/m <sup>3</sup> anno], per tutti gli edifici con l'esclusione di quelli appartenenti alla categoria E.1.
S/V [m <sup>-1</sup> ]	da 2101 [GG]	a 3000 [GG]	
≥ 0,2	9,6	12,7	
≤ 0,9	22,5	31	

- i gradi/giorno di Santa Cristina e Bissone, ai sensi dell'Allegato A al DPR 412/1993 sono: 2628

I valori limite riportati nelle Tabelle precedenti sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e del rapporto di forma dell'edificio SA, dove:

- S, espressa in m<sup>2</sup>, è la superficie che delimita verso l'esterno (ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento), il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato V
- V è il volume lordo, espresso in m<sup>3</sup>, delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato, definito dalle superfici che lo delimitano.

Per valori di S/V compresi nell'intervallo 0,2-0,9 m<sup>-1</sup> e analogamente per gradi giorno intermedi ai limiti delle zone climatiche riportati nelle Tabelle precedenti, il valore limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento è determinato mediante interpolazione lineare.

#### 4. VALORI LIMITE DI TRASMITTANZA TERMICA DELLE STRUTTURE CHE DELIMITANO L'INVOLUCRO

I valori di trasmittanza limite per i singoli componenti opachi e vetrati che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, vigenti sul territorio regionale, sono riportati nella tabella seguente, valida per la zona climatica E del comune di Santa Cristina e Bissone:

Strutture rivolte verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata				
Opache verticali	Opache orizzontali o inclinate		Chiusure trasparenti comprensive di infissi	Tabella: Valori limite della trasmittanza termica espressa in W/m <sup>2</sup> K.
	Coperture	Pavimenti		
0,36	0,32	0,36	2,4	
0,34	0,30	0,33	2	
0,33	0,29	0,32	2,0	

#### 5. EFFICIENZA GLOBALE MEDIA STAGIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE O RISCALDAMENTO E/O PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Il valore limite inferiore dell'efficienza globale media stagionale che deve essere rispettato dagli impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o per produzione di acqua calda ad uso sanitario è dato da

$$(\epsilon_{gHW,yr})$$

con:

$\epsilon_{g,yr} = 75 + 3 \cdot \log_{10} (Pn) \%$	con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente liquido
$\epsilon_{g,yr} = 65 + 3 \cdot \log_{10} (Pn) \%$	con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente aria;

dove:

$\log_{10} (P_n)$	il logaritmo in base 10 della potenza termica utile nominale del generatore di calore o dei generatori di calore, quale pompe di calore, sistemi solari termici compreso ausiliario, ecc., al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW
-------------------	---

Per  $P_n$  superiori a 1000 kWV la formula precedente non si applica e la soglia minima di efficienza globale media stagionale è pari rispettivamente a 84% e 74%.

Nel caso di impianti termici che abbiano quale fluido termovettore sia liquido (solitamente acqua) sia aria, il valore limite dell'efficienza media globale stagionale è determinato dalla media pesata dei due valori limite per il solo liquido e la sola aria, pesati rispetto alle frazioni di energia rispettivamente distribuita dai due fluidi termovettori.

## 6. CLASSIFICAZIONI ENERGETICHE

In funzione dei gradi giorno e dell'indice di forma, l'indice di prestazione energetica  $EP_H$  ammesso per ciascun edificio dovrà corrispondere ai valori limite indicati dalle seguenti tabelle regionali, valide per il comune di Santa Cristina e Bissone:

Classe	Zona E	Tabella: Valori limite delle classi energetiche per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, espressi in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato dell'edificio [kWh/m <sup>2</sup> anno], per gli edifici della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme.
A+	$EP_H < 14$	
A	$14 \leq EP_H < 29$	
B	$29 \leq EP_H < 58$	
C	$58 \leq EP_H < 87$	
D	$87 \leq EP_H < 116$	
E	$116 \leq EP_H < 145$	
F	$145 \leq EP_H < 175$	
G	$EP_H \geq 175$	

Classe	Zona E	Tabella: Valori limite delle classi energetiche per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, espressi in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato [kWh/m <sup>3</sup> anno], per tutti gli edifici, esclusi quelli di cui alla tabella precedente.
A+	$EP_H < 3$	
A	$3 \leq EP_H < 6$	
B	$6 \leq EP_H < 11$	
C	$11 \leq EP_H < 27$	
D	$27 \leq EP_H < 43$	
E	$43 \leq EP_H < 54$	
F	$54 \leq EP_H < 65$	
G	$EP_H \geq 65$	

## 7. Note

- 7.1. L'indice di prestazione energetica  $EP_H$  di un edificio esprime il fabbisogno specifico annuale di energia termica per il riscaldamento invernale dell'edificio, espresso in kWh/(mq anno) per la destinazione residenziale e in kWh/(mc anno) per le altre destinazioni.
- 7.2. La classe energetica di un edificio è quindi definita in funzione dell'indice di prestazione energetica  $EP_H$ , secondo la classificazione della Tabella A.4.1 (edifici residenziali) e della Tabella A.4.2 (edifici non residenziali) della DGR n. 8745/2008: ad ogni intervallo di  $EP_H$  è associata una classe, dalla A+ (classe energetica migliore: fabbisogni minimi di energia termica) alla G (classe energetica peggiore: fabbisogni massimi di energia termica).
- 7.3. Per gli edifici di nuova costruzione, l'indice  $EP_H$  deve risultare inferiore ad un valore limite  $EP_{H,LIM}$ , definito dalle Tabelle A.1.1 e A.1.2 della DGR n. 8745/2008, in funzione dei gradi giorno della località in cui si trova l'edificio e del rapporto di forma S/V dell'edificio stesso.
- 7.4. È evidente che, più è basso l'indice  $EP_H$  migliore è la classe energetica dell'edificio. Tuttavia, è importante sottolineare che la normativa vigente, per limitare il meno possibile la libertà progettuale, non impone, per gli edifici di nuova costruzione, una classe energetica minima, ma soltanto il rispetto di un valore limite dell'indice di prestazione energetica  $EP_H$ . Una volta verificata la disuguaglianza  $EP_H < EP_{H,LIM}$ , la normativa regionale è rispettata,



indipendentemente dalla classe energetica effettivamente raggiunta dall'edificio.

- 7.5. Gli incentivi edificatori per edilizia bioclimatica di cui all'Articolo ... del presente regolamento, previsti in attuazione delle norme tecniche del Documento di Piano del PGT per gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione, sono definiti seguendo gli stessi principi della normativa vigente.

### **Articolo 157. Materiali eco-sostenibili**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

### **Articolo 158. Isolamento acustico**

1. Le presenti norme richiamano l'obbligo di applicazione della normativa vigente a livello comunitario (standard UNI EN 12354, adeguato alle tipologie costruttive italiane dal Technical Report UNI TR 11175) e a livello nazionale (legge 26 ottobre 1995, n. 4 "Legge quadro sull'inquinamento acustico") che stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dal rumore prodotto dall'ambiente esterno e dall'ambiente abitativo, ai sensi dell'art. 117 della Costituzione e il suo decreto attuativo (DPCM 14 novembre 1997, "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore")
2. Nella progettazione e realizzazione di qualsiasi tipo di edificio, occorrerà ridurre al minimo attraverso l'isolamento acustico:
  - la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno;
  - la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti;
  - la trasmissione del rumore dell'impianto di riscaldamento, aerazione, condizionamento nonché quello dovuto agli ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici, rubinetteria

### **Articolo 159. Tetti verdi**

1. Si definisce tetto verde lo spazio di servizio ubicato sulla copertura degli edifici, dotato di manto erboso o altro materiale vegetale con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e di raffrescamento in quello estivo, costituito da vegetazione, privo di copertura e dotato di accesso per la manutenzione.
2. La realizzazione di tetti verdi ha l'obiettivo di combinare le prestazioni di contenimento delle dispersioni con quelle di assorbimento del calore sulla copertura e, non da ultimo, con un aumento del tempo di smaltimento dell'acqua piovana.
3. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è obbligatoria, se la superficie non è già occupata da impianti solari asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa, la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali.

### **Articolo 160. Impianti centralizzati di produzione calore e Contabilizzazione energetica**

1. Negli edifici con più di quattro unità abitative accessibili da parti comuni è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.
3. Gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.
4. È altresì obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle

singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

5. Questa norma vale nei casi di nuova costruzione, di ristrutturazione con demolizione e di ricostruzione totale e nei casi di sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato o di sostituzione di caldaie singole con un impianto centralizzato.

#### **Articolo 161. Teleriscaldamento urbano**

1. Nel caso in cui il comune prevedesse la realizzazione di impianti di teleriscaldamento, gli edifici nuovi e quelli soggetti ai calcoli e alle verifiche della legge 9 gennaio 1991, n. 10 devono predisporre l'involucro edilizio e gli impianti in modo da favorire il collegamento alle reti di teleriscaldamento.

#### **Articolo 162. Inquinamento luminoso**

1. In armonia con quanto disposto dalla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17 ("Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso") e succ. mod. e integ., nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) è fatto obbligo che i corpi illuminanti dei nuovi impianti abbiano il flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

---

## Capo II. Fonti rinnovabili per la produzione di energia termica e di energia elettrica

---

### Articolo 163. Fonti rinnovabili per la produzione di energia termica e di energia elettrica: riferimento normativo

1. Il presente regolamento edilizio recepisce le indicazioni del Decreto Legislativo 3 marzo 2011 , n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), che, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge 4 giugno 2010 n. 96, definisce strumenti, meccanismi, incentivi e quadro istituzionale, finanziario e giuridico, necessari per il raggiungimento degli obiettivi fino al 2020 in materia di energia da fonti rinnovabili.
2. Si segnalano in particolare l'Art. 11 e L'allegato 3 del Decreto (che si intendono richiamati integralmente) che impongono l'obbligo di fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

### Articolo 164. Fonti rinnovabili per la produzione di energia termica

1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
  - a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.
2. Gli obblighi suddetti non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Inoltre l'obbligo di cui al comma precedente non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

### Articolo 165. Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica

1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la formula  $P=S/K$  dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente che assume i seguenti valori:
  - a)  $K = 80$ , quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b)  $K = 65$ , quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c)  $K = 50$ , quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017

### Articolo 166. Fonti rinnovabili: precisazioni

1. È consentito il soddisfacimento del fabbisogno di acqua calda sanitaria con l'equivalente energetico prodotto da altre fonti rinnovabili diverse dal solare termico.
2. Nel caso di impianti alimentati da una rete di teleriscaldamento, la norma del presente Capo è da considerare assoluta se l'acqua calda deriva da un impianto di cogenerazione o da un impianto ad esso assimilabile.

## **Articolo 167. Orientamento dell'edificio e sistemi di ombreggiamento**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, in sede di progettazione, fra le varie alternative progettuali possibili si deve tendere a favorire:
  - il posizionamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est – ovest (con una tolleranza massima di 45° verso est e di 15° verso ovest);
  - che le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto garantiscano il minimo ombreggiamento diretto invernale sulle facciate;
  - che gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa siano disposti a sud – est, sud, sud – ovest;
  - che gli spazi meno legati a necessità di riscaldamento e illuminazione naturale (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) siano preferibilmente disposti lungo il lato nord servendo così da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
  - che le aperture massime siano preferibilmente collocate sulle superfici murarie orientate da sud-est a sud-ovest.
2. Le schermature fisse e/o mobili (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi oppure persiane, scuri, tende anti sole ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate (nel caso di schermature fisse, aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud e aggetti verticali per le facciate esposte a est e a ovest), e comunque tali da garantire (nel caso di schermature fisse, per forma e dimensioni), nel periodo invernale, il soleggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti in quota pari al 100% dell'irraggiamento incidente sugli stessi in assenza dei sistemi ombreggianti.
3. In regime estivo i sistemi schermanti utilizzati dovranno essere in grado di garantire una riduzione di almeno il 70% dell'irraggiamento incidente in assenza di sistemi ombreggianti.
4. Nel periodo invernale il requisito è verificato alle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre (ora solare), mentre in regime estivo, il livello è verificato alle ore 11, 13, 15 e 17 del 25 luglio (ora solare).

## **Articolo 168. Ventilazione naturale e controllata**

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione:
  - a) occorre utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio;
  - b) nel caso in cui il ricorso a tale ventilazione non sia efficace si può prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica;
  - c) i sistemi di ventilazione meccanica controllata, caratterizzati da una portata totale di aria di ricambio superiore a 1.500 m<sup>3</sup>/h devono essere dotati di recuperatore di calore statico avente un'efficienza minima pari almeno al 70%.
2. Per il calcolo delle portate d'aria si fa riferimento alla norma tecnica UNI EN 15242:2008.

## **Articolo 169. Riduzione del consumo di acqua potabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori con riduttori di portata.
2. Devono essere installate apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
3. Negli edifici di nuova costruzione o di sostituzione edilizia dotati di verde pertinenziale o cortile di superficie a 100 metri quadrati, è obbligatorio (nel rispetto delle esigenze delle attività produttive e della tutela delle fasce di rispetto dei pozzi), l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. A tal fine il sistema di smaltimento delle acque piovane dai tetti deve prevedere una idonea rete per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e da qui in una cisterna di capacità non inferiore non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di tetto.
4. La cisterna sarà dotata di filtri per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete pubblica di scarico su strada e di pompe per fornire l'acqua alla pressione necessaria. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica.

**Articolo 170. Collocazione degli Impianti solari termici e fotovoltaici.**

1. I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I pannelli solari potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati.
2. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e nell'ambito del centro storico, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo per pannelli integrati che seguano la pendenza del tetto e senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.
3. I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Nei tessuti a prevalente destinazione produttiva tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati, con la massima mitigazione possibile del loro impatto.

---

## Capo III. Incentivi

---

### Articolo 171. Incentivi per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici

1. Nel comune di Santa Cristina e Bissone si applicano, alle condizioni e con le modalità previste dalle rispettive norme, gli incentivi disposti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali che consentono incrementi volumetrici degli edifici al fine del miglioramento delle prestazioni energetiche. Generalmente detti incrementi si ottengono escludendo gli spessori e le porzioni interessate dal calcolo del volume.
2. Si considerano applicabili in particolare le disposizioni relative ai seguenti temi:
  - 2.1. Bonus volumetrici per fonti rinnovabili. I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazione che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori indicati nell'Allegato 3 del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili ...), beneficiano di un bonus volumetrico del 5%.
  - 2.2. Spessore dei muri e dei solai: legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 ("Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica"), art. 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 ("Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE"), legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33, recante "Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale", D.d.g. 7 agosto 2008, n. 8935 ("Approvazione circolare relativa all'applicazione della l.r. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. 115/2008"). I premi sono vincolati a una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal Dlgs 19 agosto 2005, n. 192.
  - 2.3. Serre bioclimatiche e sistemi di captazione dell'energia solare: Art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39 ("Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti"). La norma, al fine del miglioramento termico degli edifici, propone i seguenti commi:
    - comma 4: considera quali volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio nuovo o esistente che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.
    - comma 5: i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura, sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici.

### Articolo 172. Incentivi volumetrici per i nuovi edifici degli ambiti di trasformazione del documento di piano

1. Il presente articolo si riferisce a quanto indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano che, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della LR n. 12/2005, attribuiscono agli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL), incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, applicabili secondo criteri stabiliti dal regolamento edilizio.
2. INCENTIVO PER EDILIZIA BIOCLIMATICA
  - 2.1. Ad ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione ATR-PL potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica, costituito da un indice aggiuntivo It\_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.
  - 2.2. L'applicazione di questo incentivo è regolata dai seguenti criteri di valutazione:
    - a) È possibile usufruire dell'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It\_1, pari al 10%

dell'indice minimo  $It_{min}$ , soltanto se la classe energetica di tutti gli edifici di progetto all'interno di un ambito di trasformazione ATR-PL risulta di almeno un gradino più elevata rispetto alla classe energetica corrispondente al valore limite dell'indice di prestazione energetica  $EPH_{LIM}$ , definito alle Tabelle A.1.1 e A.1.2 della DGR n. 8745/2008.

- b) La prestazione energetica degli edifici di progetto dovrà essere rigorosamente dimostrata nella Relazione Tecnica di cui all'Allegato B della medesima DGR n. 8745/2008 ("Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici").
- c) Si precisa che l'indice di edificabilità territoriale aggiuntivo  $It_1$  può essere attribuito solo nella misura massima del 10%, ed esclusivamente se sono verificate le prestazioni energetiche di cui sopra, che devono valere per tutti gli edifici compresi nell'ambito di trasformazione interessato.

### 3. INCENTIVO PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

3.1. Ad ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione ATR-PL potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo  $It_2$ , riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

3.2. L'applicazione di questo incentivo è regolata dai seguenti criteri di valutazione:

- a) L'incentivo si traduce nell'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo  $It_2$ , che può essere pari, al massimo, al 10% dell'indice minimo  $It_{min}$ , agli ambiti di trasformazione residenziale ATR-PL che prevedono la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.
- b) La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione. Ai fini delle presenti norme si considera di residenza sociale qualsiasi intervento edilizio che risulti finalizzato:
  - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - alla realizzazione di alloggi sociali, come definiti all'art. 1 del Decreto Ministeriale 22 aprile 2008;
  - a pratiche di affitto convenzionato e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi, anche diversi da quelli di cui alla lettera "a", e li mette a disposizione di soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un canone contenuto e predeterminato;
  - a pratiche di vendita convenzionata e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi e li vende a soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un prezzo contenuto e predeterminato;
  - a pratiche di autocostruzione assistita e cioè ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un gruppo organizzato;
  - a pratiche anche diverse da quelle indicate alle alinea precedenti, ma suscettibili di offrire risposte altrettanto efficaci alle esigenze abitative delle fasce sociali più deboli.

---

## Titolo VI. Realizzazione degli interventi

---

### Articolo 173. Richiesta e consegna di punti fissi

#### 1. COSTRUZIONI A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI

1.1. Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione in confine di una strada aperta o da aprirsi, anche di proprietà privata, occorre provvedere alla definizione della esatta linea di confine con il suolo pubblico ed alla determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici, con le seguenti modalità:

- il proprietario, prima dell'inizio dei lavori, dovrà trasmettere al comune idonea istanza di sopralluogo accompagnata da planimetria di tracciamento delle opere e predisporre sul sito, a sua cura e spese, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione planimetrica delle costruzioni stesse e dei capisaldi altimetrici e planimetrici, secondo le previsioni di progetto
- il comune, a mezzo di propri incaricati, effettuerà entro 15 giorni la ricognizione dei tracciamenti e dei capisaldi ai quali occorre esattamente attenersi e redigerà apposito verbale in duplice copia controfirmata anche dal proprietario
- In tale sede dovranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche

#### 2. COSTRUZIONI NON A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI

2.1. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione planimetrica delle costruzioni stesse che il comune si riserva di verificare in qualsiasi momento.

### Articolo 174. Disciplina e sicurezza del cantiere

1. I cantieri per lo svolgimento di qualsiasi attività edilizia devono essere installati, organizzati e gestiti in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e D.Lgs. 3 agosto 2009, n. 106 (Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), con obblighi e responsabilità poste a carico dei soggetti individuati dalla legge (committente, responsabile dei lavori, coordinatore per la progettazione e coordinatore per l'esecuzione dei lavori), fatti salvi i controlli, gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica posti in capo all'A.S.L. competente per territorio.
2. Nei cantieri dovranno essere scrupolosamente seguite le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti e le attrezzature antinfortunistiche idonei, previsti dalle richiamate normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli addetti e della sicurezza pubblica.
3. Deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile non inferiore al formato A3 con l'indicazione degli estremi dell'atto autorizzativo, del suo titolare o committente, del responsabile dei lavori (se nominato), del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, del responsabile del cantiere, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
4. Nei cantieri edili debbono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto di approvazione o copia dei medesimi.
5. Le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi, impalcature, scivoli, scale, ecc.) dovranno possedere requisiti — di resistenza e di stabilità anche sotto l'azione del vento e di protezione — idonei per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed uniformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. I ponteggi verso spazi pubblici o aperti al pubblico strada dovranno essere chiusi con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo ad evitare la dispersione della polvere e dovranno essere dotati di protezioni dalla caduta di oggetti e di materiali e di tramogge o altre macchine per lo scarico dei materiali.



7. Gli apparecchi di sollevamento (scale aeree, ponti mobili, gru, montacarichi) non possono essere utilizzati se non sono muniti di certificato di collaudo. Ogni altro macchinario e attrezzo utilizzato nel cantiere deve possedere i requisiti di sicurezza e le certificazioni di legge.
8. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, è vietato:
  - tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio o per l'igiene pubblica
  - accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio
  - determinare scotimenti di terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini
  - calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario i materiali dovranno essere impiegati recipienti, tramogge o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza
9. Devono essere eseguite, ove necessario, tutte le opere provvisorie di centinatura, puntellamento e controventatura per la messa in sicurezza degli edifici eventualmente interessati dai cantieri aperti, .
10. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.
11. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.
12. L'acqua utilizzata nel cantiere deve essere potabile e, se possibile, allacciata alle reti comunali.

### **Articolo 175. Recinzioni provvisorie di cantiere e occupazione del suolo pubblico**

1. In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico da parte dell'area di cantiere purché non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati.
2. Il Comune determinerà altresì le dimensioni minime di altezza e conformazione delle recinzioni provvisorie e la segnaletica diurna e notturna al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.
3. Ogni cantiere posto in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico di durata superiore a giorni 10 (dieci), deve essere dotato di recinzione provvisoria solida, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a m 2,00.
4. Le porte pedonali e carrabili devono essere apribili verso l'interno e rimanere chiuse se non per il tempo necessario al passaggio degli addetti al cantiere.
5. Gli spigoli delle recinzioni e le sporgenze di altre strutture ad altezza minore di m 4,00 da terra devono essere pitturate con vernice bianca riflettente e dotate di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso durante il periodo di buio, fatte salve le indicazioni in materia dal nuovo codice della strada.
6. L'assuntore dei lavori, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve richiedere al comune il relativo permesso di costruire, che deve essere rilasciato entro giorni 30 con l'eventuale indicazione di particolari prescrizioni di carattere tecnico da seguire per evitare ogni danno a manufatti esistenti. Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Il comune verificherà il coordinamento con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi. Ad avvenuta ultimazione dei lavori dovrà essere sgombrata l'area e ripristinato lo stato perfetto dei luoghi a cura e spese dell'assuntore dei lavori, sotto il controllo ed il collaudo del comune che, in caso di inadempienza potrà provvedere in modo coattivo, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, è fatto obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale permesso di costruire indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.
8. È data facoltà alla Amministrazione Comunale di utilizzare le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza alcun corrispettivo.
9. Deve in ogni caso essere salvaguardata l'incolumità pubblica ed assicurato il pubblico transito.

### **Articolo 176. Scavi e demolizioni**

1. Nelle operazioni di scavo devono essere garantite condizioni di stabilità nel cantiere e nelle sue vicinanze, con verifiche sulla stabilità degli scavi, che devono resistere alla spinta del terreno

circostante e garantire la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze e monitoraggio della zona circostante gli scavi, compresi gli edifici, anche se separati da aree pubbliche o private, siti entro un raggio di 100 m dal cantiere. Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata al comune, previa sospensione di ogni operazione di scavo e di esecuzione di tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

2. Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.
3. Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.
4. Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.
5. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

### **Articolo 177. Rinvenimenti**

1. Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al comune che provvederà ad avvisare, entro il termine di giorni 15 le autorità competenti, e si dovranno sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti), in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici, resti mortali o ossa umane per i quali dovrà essere immediatamente avvisato il comune.
3. In ogni cantiere, nel caso di rinvenimenti di parti di cadavere o di resti mortali o di ossa umane, che ne faccia scoperta deve, ai sensi del Regolamento di Polizia Mortuaria, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

### **Articolo 178. Inizio dei lavori**

1. La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al comune dal titolare del provvedimento edilizio o da suo delegato. I lavori devono essere iniziati:
  - immediatamente dopo la presentazione di segnalazione certificata di inizio attività
  - non prima di trenta giorni dalla data di presentazione di denuncia di inizio di attività;
  - entro il termine per l'inizio fissato dal provvedimento edilizio stesso di permesso di costruire, che non può essere superiore ad un anno

### **Articolo 179. Verifica dell'ultimazione dei lavori**

Entro giorni 60 dall'ultimazione dei lavori, che deve avvenire entro i termini previsti dal permesso di costruire, il titolare del provvedimento deve darne comunicazione al comune.

In tale occasione potrà essere richiesto di allegare l'elenco redatto dal direttore dei lavori delle eventuali difformità rispetto al progetto autorizzato. Ciò non esime dall'obbligo di richiesta successiva di permesso di costruire in sanatoria in presenza di variazioni compatibili.

Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

---

## Capo I. Disciplina delle varianti

---

### Articolo 180. Variazioni di destinazione d'uso

1. Il presente Regolamento Edilizio, nel rispetto delle indicazioni di legge nazionali e regionali in materia e del PGT, ammette la compresenza di differenti destinazioni d'uso all'interno degli edifici allo scopo di consentirne una completa e moderna utilizzazione.
2. È pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari a condizione che la nuova destinazione d'uso sia consentita, per la zona omogenea interessata, dalla Norme Tecniche di Attuazione del PGT
3. Il mutamento di destinazione d'uso accompagnato dalla esecuzione di opere edilizie è soggetto alle procedure del tipo di intervento nel quale ricadono le opere, secondo le indicazioni delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

### Articolo 181. Varianti in totale difformità e varianti essenziali

#### 1. DEFINIZIONI

##### 1.1. Varianti in totale difformità

Ai sensi dell'articolo 31 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si definiscono variazioni in totale difformità rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione
- l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

##### 1.2. Varianti essenziali

Ai sensi dell'articolo 32 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo art. 54 della l.r. n. 12/2005, si definiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza nella misura degli standard prevista dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 51 della l.r. n. 12/2005;
- b) aumento del volume o della superficie, rispetto al progetto approvato e sempreché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
  - 1) per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore:
    - al 7,5% da 0 a 1.000 metri cubi;
    - al 3% dai successivi 1.001 metri cubi a 3.000 metri cubi;
    - all'1,2% dai successivi 3.001 metri cubi sino e non oltre a 30.000 metri cubi;
  - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie in misura superiore:
    - al 7,5% da 0 a 400 metri quadrati;
    - al 3% dai successivi 401 metri quadrati a 1.000 metri quadrati;
    - all'1,2% dai successivi 1.001 metri quadrati sino e non oltre a 10.000 metri quadrati;
- c) modifiche:
  - dell'altezza dell'edificio in misura superiore a metri 1 senza variazione del numero dei piani;
  - delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a cm 10 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché si tratti di intervento subordinato a permesso di costruire;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali;

- f) qualsiasi mutamento al progetto già approvato con permesso di costruire su immobili sottoposti a vincolo storico—artistico—architettonico, archeologico, paesistico-ambientale nonché sugli immobili ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali, anche se di consistenza inferiore alle misure minime indicate nelle precedenti lettere purché non autorizzate, anche in via di sanatoria, dalle Autorità preposte alla tutela del vincolo.

Non sono da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, nonché le modifiche che riducono il numero delle unità immobiliari.

## 2. PROCEDURE PER LE VARIANTI

- 2.1. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, si intendano apportare variazioni in totale difformità e variazioni essenziali, occorre sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative al permesso di costruire.
- 2.2. In caso contrario si applicano le sanzioni previste per gli abusi edilizi rientranti nella categoria delle opere eseguite in totale difformità.

## Articolo 182. Varianti in parziale difformità al permesso di costruire

### 1. DEFINIZIONI

- 1.1. Ai sensi dell'articolo 32 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 1 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, si definiscono varianti parziali ossia varianti in parziale difformità rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:
- opere determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente articolo ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
  - variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
  - modifiche della destinazione d'uso mutamento delle destinazioni d'uso che non determinino carenza nella misura degli standard prevista dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, intendendosi per questo la sostituzione, anche senza opere di carattere edilizio, di una destinazione d'uso non ammessa, nella zona omogenea interessata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT
  - modifiche ubicative limitate alla parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione
  - variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici

### 2. PROCEDURE

- 2.1. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, si intendano apportare varianti in parziale difformità, occorre sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative al permesso di costruire.
- 2.2. In caso contrario si applicano le sanzioni previste per gli abusi edilizi rientranti nella categoria delle opere eseguite in parziale difformità

## Articolo 183. Tolleranze nell'esecuzione delle opere

1. Sono ammesse le seguenti tolleranze rispetto alle misure indicate in progetto, al solo fine di non configurare variazioni essenziali (descritte all' Articolo 178 del presente Regolamento Edilizio), così come indicate dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001:
- scarti, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali planimetrici

## Articolo 184. Varianti per le opere su immobili vincolati

1. Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione..

**Articolo 185. Interventi non ultimati**

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità.
2. Nel caso in cui le opere oggetto di provvedimento autorizzativo non siano ultimate entro il termine previsto dal provvedimento stesso, l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della completa agibilità degli immobili è soggetta a nuovo provvedimento abilitativo.

## Capo II. Modalità di predisposizione dei progetti

### Articolo 186. Unificazione grafica

1. I progetti devono essere predisposti secondo le modalità grafiche indicate dal presente articolo, al fine di rendere più facile la identificazione degli elementi del progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio.

2. Le modalità grafiche e di presentazione dei disegni sono le seguenti:

2.1. ELENCO DEI DOCUMENTI

Tutti i documenti presentati devono essere numerati con numero progressivo e riportati in apposito elenco

2.2. TIPO DI MATERIALE

Tutto il materiale presentato deve essere riproducibile con tecniche correnti, non deperibile e facilmente ripiegabile e riponibile in contenitori formato UNI A4

2.3. FOGLI

Devono essere generalmente in carta chiara, uniformemente piegati, con metodo UNI 938—1984, nel formato UNI A4 (cm 21x29,70). Le dimensioni complessive dei fogli, se possibile, devono corrispondere a UNI 939—1976.

2.4. INTESTAZIONE

Va riportata sulla pagina esterna della piegatura e deve contenere tutti gli elementi utili ad identificare il progetto

2.5. SCALA DEI DISEGNI

Tutti i disegni devono essere in scala, nel rapporto indicato, in linea generale, dalla seguente tabella:

1: 25.000	rappresentazione a livello territoriale
1: 10.000	disegno impianto a scala urbana
1: 5.000	disegno impianto a scala urbana
1: 2.000	inserimento ambientale, viabilità del contesto
1: 1.000	inserimento ambientale, viabilità del contesto
1: 500	inserimento ambientale, viabilità del contesto
1: 200	inserimento ambientale
1: 100	disegni di insieme quotati, piante di giardini e sistemazioni esterne
1: 50	piante, sezioni, prospetti quotati, verifiche di arredo, schemi strutturali
1: 20	dettagli tecnologici di insieme, piante pavimentazioni, schemi impianti
1: 10	dettagli architettonici particolareggiati, sezioni tecnologiche, particolari di arredo
1: 5	dettagli architettonici particolareggiati
1: 2	dettagli architettonici particolareggiati
1: 1	dettagli architettonici particolareggiati

2.6. LINEE E SCRITTURE SUI DISEGNI, SIMBOLI

Le linee e le scritture devono riferirsi alle UNI 3968-1978 e UNI 7559-1976 o ad altra grafia facilmente leggibile. I simboli usati per gli impianti e per le tavole di verifica devono riferirsi alle UNI corrispondenti o ad altra simbologia di impiego corrente con obbligo di riporto della legenda sugli elaborati.

2.7. QUOTE

Tutti i disegni devono essere quotati. Le quote devono essere riferite al finito. Tutte le quote altimetriche devono essere riferite alla quota zero convenzionale e riportate sia nelle piante sia

nel prospetti sia nelle sezioni.

I disegni di progetto devono contenere tutte le quote principali (murature, infissi, sporti, ecc.); i disegni di verifica solo le quote riferite agli elementi oggetto della verifica.

Ogni quota richiamata in tabelle, schede o relazioni di corredo deve essere riportata nei disegni ed essere facilmente riscontrabile

#### 2.8. ORIENTAMENTO

Tutti i disegni devono contenere l'orientamento riferito ai punti cardinali e i riferimenti reciproci e di inquadramento nel territorio. In particolare sulle piante devono essere identificati la posizione delle linee di sezione ed i riferimenti stradali e sulle sezioni e sui prospetti va indicato il riferimento rispetto alle piante e rispetto ai punti cardinali.

Gli ingrandimenti, le riduzioni, le porzioni del medesimo manufatto ripetuti nella stessa tavola o in tavole diverse devono essere orientati sempre nel medesimo modo.

#### 2.9. PROSPETTI

I prospetti devono essere riferiti a tutti i fronti e devono indicare, a seconda delle scale di rappresentazione, i materiali e i particolari visibili (superfici di facciata, finestre e portefinestre, serrande, persiane, tapparelle, balconi, logge, gronde, marcapiano, cornici, canali pluviali, comignoli).

I colori possono essere rappresentati con indicazione a lettere o con tavole colorate anche a scala modesta. Queste ultime sono obbligatorie per interventi di restauro.

#### 2.10. SEZIONI

Le sezioni devono essere almeno due – longitudinale e trasversale – per ognuno dei manufatti edilizi di progetto aventi copertura non piana, nelle quali ciascuna scala – ad eccezione delle scale a chiocciola – deve essere sezionata.

#### 2.11. DEFINIZIONE DEI MATERIALI

Nelle piante e nelle sezioni vanno evidenziate le parti sezionate e ove richiesto, nelle le tavole di progetto e di verifica i materiali vanno differenziati secondo UNI 3972—1981.

#### 2.12. DISEGNI DI VERIFICA

Possono riportare rappresentazioni schematiche o simboliche o descrittive anche non in scala

#### 2.13. DISEGNI DI CONFRONTO

Devono riportare, alla medesima scala del progetto principale, le modifiche con specifica campitura:

- in colore bianco le strutture esistenti che si intendono conservare,
- in colore giallo le parti da demolire (fra cui la formazione di nuove aperture: porte, finestre, portefinestre, logge, ecc.),
- in colore rosso le parti nuove da costruire (fra cui la chiusura delle aperture: porte, finestre, portefinestre, logge, ecc.)
- in colore azzurro le parti rinnovate nella medesima forma e posizione.

#### 2.14. AREE ESTERNE

Devono essere rappresentati, con indicazione dei materiali, tutti gli elementi significativi (aiuole, prati, parcheggi, rampe, marciapiedi). La chioma delle essenze vegetali deve essere riportata alla dimensione del suo massimo sviluppo.

---

## **Titolo VII. Norme finali e transitorie**

---

### **Articolo 187. Adeguamento delle costruzioni preesistenti.**

1. Le opere già oggetto di provvedimento autorizzativo non ancora in corso di costruzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle sue disposizioni purché sia già avvenuto l'inizio dei lavori e la loro ultimazione avvenga nei termini di validità del provvedimento stesso.
2. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, devono, in caso di ricostruzione, adeguarsi alle norme del presente Regolamento Edilizio.

### **Articolo 188. Possibilità di deroga**

1. Ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della l.r. n. 12/2005, nonché la destinazione d'uso.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

### **Articolo 189. Rapporto con Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento Edilizio e di competenza igienica, si fa riferimento alle norme del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia.
2. Il Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia prevale comunque per tutto quanto previsto nel presente Regolamento Edilizio con esso contrastante.



## Allegato 1. Tabella con i colori consentiti negli Ambiti residenziali della città storica "A" e negli Ambiti agricoli delle cascine storiche del Piano delle Regole

Ai sensi del precedente Articolo 109, è prescritto l'impiego di colori da scegliere ed accostare secondo il campionario riportato in questa pagina per gli edifici appartenenti ai seguenti ambiti, così come individuati dal Piano delle Regole:

- Ambiti residenziali della città storica "A"
- Ambiti agricoli delle cascine storiche





È consentito l'impiego di colori diversi da quelli indicati nel presente allegato, su preventiva autorizzazione del comune, che valuterà il caso anche sulla base di una adeguata campionatura nel sito interessato.

Nella prima riga sono riportati i colori dei dettagli di facciata (zoccolature, le cornici, gronde, marcapiano, serramenti, parapetti dei balconi, canali di gronda, ecc.); nelle successive righe sono riportati i colori degli intonaci della base (facciata nel suo complesso).

Per i dettagli di facciata sono ammessi, oltre ai colori riportati, anche i colori delle pietre naturali consentite e del legno naturale, nelle tinte del noce chiaro, del noce scuro e del castagno.

I colori sono identificati anche dalla sigla del catalogo Copi Marker ®.

### COLORI PER I DETTAGLI DI FACCIATA

<b>W4</b>		<b>N4</b>		<b>YG17</b>		<b>E57</b>	
	<i>Warm gray</i>		<i>Neutral gray</i>		<i>Grass green</i>		<i>Walnut</i>
	<i>Grigio caldo</i>		<i>Grigio neutro</i>		<i>Verde erba</i>		<i>Noce</i>

### COLORI PER LA BASE DELLA FACCIATA

<b>T2</b>		<b>B41</b>		<b>BG11</b>		<b>G00</b>	
	<i>Toner gray</i>		<i>Powder blue</i>		<i>Moon white</i>		<i>Jade green</i>
	<i>Grigio fotografia</i>		<i>Azzurro polvere</i>		<i>Color dell'aria</i>		<i>Verde giada</i>
<b>Y11</b>		<b>YR21</b>		<b>Y19</b>		<b>YG9 1</b>	
	<i>Pale yellow</i>		<i>Cream</i>		<i>Napoli yellow</i>		<i>Putty</i>
	<i>Giallo chiaro</i>		<i>Panna</i>		<i>Giallo di Napoli</i>		<i>Stucco</i>
<b>YR0 0</b>		<b>E11</b>		<b>E33</b>		<b>E55</b>	
	<i>Powder pink</i>		<i>Barely beige</i>		<i>Sand</i>		<i>Light caramel</i>
	<i>Rosa polvere</i>		<i>Giallo rosato</i>		<i>Sabbia</i>		<i>Nocciola chiaro</i>

## Allegato 2. Esame di impatto paesistico

Ai sensi del precedente Articolo 101, ogni progetto di nuova costruzione o di recupero deve essere corredato dall'«esame di impatto paesistico» con le modalità riportate nel presente allegato.

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico è descritto nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", approvate con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, pubblicate sul BURL – 2° supplemento straordinario al n. 47 del 21 novembre 2002.

L' esame di impatto paesistico consiste in sintesi nel considerare la «sensibilità del sito di intervento» e, quindi, l'«incidenza del progetto» proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

### Fase 1: individuazione della "Classe di sensibilità del sito"

La Classe di sensibilità dei siti è già stata determinata dal Piano di Governo del Territorio e, pertanto, occorre fare riferimento alle specifiche tavole grafiche del piano stesso, che hanno tenuto conto delle linee guida regionali ed esaminato i siti dai tre seguenti punti di vista:

- Morfologico e strutturale
- Vedutistico
- Simbolico

Occorre che il progettista individui la localizzazione del proprio intervento, compilando la seguente

Tabella 1 - Classe di sensibilità del sito:

Localizzazione dell'intervento		classe di sensibilità	
indirizzo	ambito urbanistico	molto bassa	<input type="checkbox"/>
		bassa	<input type="checkbox"/>
		media	<input type="checkbox"/>
		alta	<input type="checkbox"/>
		molto alta	<input type="checkbox"/>

### Fase 2: determinazione del grado di incidenza del progetto (tabelle A e B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici). Questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento. Si determina l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi ai seguenti indicatori:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto:

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio. Il progetto comporta modifiche: - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali. Il progetto prevede: - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	Ingombro visivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Occultamento di visuali rilevanti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tabella 3 di sintesi – Sintesi dei criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto:

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 1	classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>

La classe di sensibilità della tabella 3 di sintesi non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No"

della tabella 2, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Tabella 4 – giudizio complessivo:

Giudizio complessivo		1	<input type="checkbox"/>
	Qui occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2	2	<input type="checkbox"/>
		3	<input type="checkbox"/>
		4	<input type="checkbox"/>
		5	<input type="checkbox"/>

Il "giudizio complessivo" viene determinato, in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza. Esso è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2 e ai parametri di valutazione della tabella 3:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa
- 2 = incidenza paesistica bassa
- 3 = incidenza paesistica media
- 4 = incidenza paesistica alta
- 5 = incidenza paesistica molto alta

### Fase 3. Determinazione dell'entità dell'impatto paesistico dei progetti

Secondo quanto indicato dall'articolo 39 (Giudizio di impatto paesistico) delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, il progettista, sulla base dei criteri prima descritti, determina l'entità dell'impatto paesistico, che potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza, utilizzando la tabella che segue, nella quale i numeri delle caselle centrali sono il prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: punteggio oltre 5  
 Soglia di tolleranza: punteggio oltre 16

## Fase 4. Giudizio di impatto paesistico, da riferirsi al seguente punteggio:

Il giudizio di impatto paesistico si riferirà al seguente punteggio:

da 1 a 4	<p>impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza</p> <p><b>ELABORATI PROGETTUALI:</b> gli elaborati progettuali saranno corredati delle sole tabelle 1, 2 e 3 di sintesi</p> <p><b>GIUDIZIO:</b> il progetto è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico</p>
da 5 a 15:	<p>impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza</p> <p><b>ELABORATI PROGETTUALI:</b> gli elaborati progettuali saranno corredati, oltre che delle tabelle 1, 2 e 3, anche di specifica documentazione di impatto paesistico (descritta oltre).</p> <p><b>GIUDIZIO:</b> il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato per determinarne il «giudizio di impatto paesistico» che potrà essere: impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire la finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici); impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili; impatto negativo, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.</p>
da 16 a 25	<p>impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza</p> <p><b>ELABORATI PROGETTUALI:</b> gli elaborati progettuali saranno corredati, oltre che delle tabelle 1, 2 e 3, anche di specifica relazione paesistica.</p> <p><b>GIUDIZIO:</b> il progetto è considerato non approvabile e il suo «giudizio di impatto paesistico» sarà negativo, a meno che non siano ricondotti, tramite modifiche progettuali o previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale, ad un impatto paesistico inferiore alla soglia di tolleranza. Nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, il comune può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione Nel caso di progetti di qualificante carattere innovativo, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere al comune di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. Il comune è tenuto a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.</p>

### Documentazione di impatto paesistico

- Relazione sull'impatto paesistico, che dovrà contenere:
  - motivazioni delle scelte progettuali sulla base delle verifiche in loco e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Paesaggistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

- L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti;
- eventuale ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
  - documentazione fotografica del contesto e dell'edificio e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
  - esame della eventuale presenza di ambito paesaggisticamente rilevante o di elementi paesistici significativi evidenziati dal Piano Paesaggistico Regionale
  - valutazione della coerenza con le indicazioni fornite dagli «Indirizzi di tutela» del Piano Paesaggistico Regionale, specialmente se il sito appartiene ad unità tipologiche di paesaggio sensibili o ad ambiti ed elementi di rilevanza regionale.
  - compilazione della tabella A e della tabella B prima riportate, evidenziando gli aspetti di maggiore importanza o di rilevanza strategica emersi nel corso dell'esame paesistico del progetto
- Planimetria dell'area oggetto di intervento, che rappresenti una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato;
  - Prospetti estesi al contesto, in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
  - Planimetria delle coperture, estesa al contesto in scala 1:200;
  - Profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500, con le modifiche apportate (gialli e rossi), e le quote altimetriche e planimetriche;
  - Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100, di stato di fatto, di progetto e di confronto (gialli e rossi);
  - Nel caso di progetti particolarmente importanti: eventuale rappresentazione tridimensionale del progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta simulazione fotografica, "rendering", prospettiva, assonometria).

---

**Allegato 3. Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico e' valutato mediante una documentazione semplificata**

---

## COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE

### Autorizzazione paesaggistica per opere /o interventi il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (1)

#### 1. richiedente: (2)

\_\_\_\_\_

persona fisica   
  società   
  impresa   
  ente   

#### 2. tipologia dell'opera e/o dell'intervento (3):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 3. opera correlata a:

- edificio  
 area di pertinenza o intorno dell'edificio  
 lotto di terreno  
 strade, corsi d'acqua  
 territorio aperto

#### 4. carattere dell'intervento:

temporaneo        o stagionale  
 permanente        a) fisso        b) rimovibile   

#### 5.a destinazione d'uso del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale        ricettiva/turistica        industriale/artigianal      
 agricolo        commerciale/direzionale        e  
 altro        \_\_\_\_\_  
 -

#### 5.b uso attuale del suolo (se lotto di terreno)

urbano        agricolo        boscato        naturale        non coltivato      
 altro        \_\_\_\_\_

#### 6 contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:

centro storico        area urbana        area periurbana      
 territorio agricolo        insediamento sparso        insediamento agricolo      
 area naturale



**7. morfologia del contesto paesaggistico:**

costa (bassa/alta)	<input type="checkbox"/>	ambito lacustre/vallivo	<input type="checkbox"/>
versante(collinare/montano)	<input type="checkbox"/>	altopiano/promontorio piana valliva	<input type="checkbox"/>
pianura	<input type="checkbox"/>	(montana/collinare)	<input type="checkbox"/>
terrazzamento	<input type="checkbox"/>	crinale	<input type="checkbox"/>

**8. ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:**

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PGT e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali PPR, PTCP che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

## 9. documentazione fotografica (da 2 a 4 fotogrammi)


Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito. Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

### 10.a. estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 dlgs 42/04)

cose immobili  ville, giardini, parchi   
 complessi di cose immobili  bellezze panoramiche

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

---



---

### 10.b. presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del dlgs 42/04):

territori costieri <input type="checkbox"/>	territori contermini ai laghi <input type="checkbox"/>
fiumi, torrenti, corsi d'acqua <input type="checkbox"/>	montagne sup. 1200/1600 m <input type="checkbox"/>
ghiacciai e circhi glaciali <input type="checkbox"/>	parchi e riserve <input type="checkbox"/>
territori coperti da foreste e boschi <input type="checkbox"/>	università agrarie e usi civici <input type="checkbox"/>
zone umide <input type="checkbox"/>	vulcani <input type="checkbox"/>
zone di interesse archeologico <input type="checkbox"/>	

### 11. note descrittive dello stato attuale dell'immobile o dell'area tutelata

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico <sup>(4)</sup>

---



---

**12. descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) con allegata documentazione di progetto <sup>(5)</sup>**

---

---

---

**13. effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera (6):**

---

---

---

**14. mitigazione dell'impatto dell'intervento (7)**

---

---

---

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

---

---

**15. motivazione del rilascio dell'autorizzazione e per eventuali prescrizioni da parte dell'amministrazione competente**

---

---

---

Firma del Responsabile

---

**16. eventuale diniego o prescrizioni della soprintendenza competente**

---

---

---

Firma del Soprintendente o del Delegato

---

## note per la compilazione

- (1) *La definizione di tali opere risulta problematica per la varietà di tipologie e di situazioni che possono presentarsi, oltre che per la connessione (fisica, funzionale, tipologica, formale, ecc.) ai caratteri del contesto paesaggistico dell'area in cui l'intervento si inserisce.*

*In linea di principio, ed a titolo non esaustivo, si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori, accessori, di arredo, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento, quali:*

- Antenne, parabole
- Cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie
- Manufatti di arredo urbano (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D. Lgs. 42 del 2004)
- Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana
- Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero
- Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42 del 2004)
- Pannelli solari e foto voltaici fino ad una potenza di 20 Mwe
- Impianti di condizionamento

*Nota del regolamento edilizio di Santa Cristina e Bissone: La definizione delle opere è quella dell'elenco*

- (2) *La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.*

*La semplificazione della procedura di verifica attraverso la compilazione della scheda, così come la sua efficacia ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico delle opere di cui trattasi in ambiti tutelati, dovrebbe essere connessa al recepimento, nel Regolamento edilizio, dell'elenco e delle modalità di realizzazione di tali opere, selezionate sulla base delle effettive caratteristiche locali e dei condizionamenti imposti dai caratteri del vincolo. A tal fine, le Amministrazioni competenti propongono e concordano, in via preventiva, con la Direzione Regionale e le Soprintendenze di settore l'elenco delle opere che possono essere riferite a tale categoria. Solo a questa condizione l'utilizzo della scheda garantisce la valutazione dell'impatto reale dell'opera sul paesaggio e del mantenimento dei livelli di qualità dei luoghi interessati.*

- (3) *L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce.*
- (4) *Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.*
- (5) *E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.*
- (6) *Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sulle eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:*
- cromatismi dell'edificio;
  - rapporto vuoto/pieni;
  - sagoma;
  - volume;
  - aspetto architettonico;
  - copertura;
  - pubblici accessi;
  - impermeabilizzazione del terreno;
  - movimenti di terreno/sbancamenti;
  - realizzazione di infrastrutture accessorie;
  - aumento superficie coperta;
  - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
  - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
  - interventi su elementi arborei e vegetazione
- (7) *Qualificazione o identificazione dei elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.*