



*Comune di Pavia*

*Assessorato all'Urbanistica e all'Edilizia Privata*



## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Testo approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 28 novembre 2008

Lo schema di Regolamento edilizio è stato redatto dal gruppo di lavoro promosso dall'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata

dott. Franco Sacchi

Gruppo di lavoro:

Gregorio Praderio dirigente del Settore Ambiente e Territorio

Luca Brambilla responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia  
-coordinatore-

Elisa Brendolise responsabile dell'Ufficio Interventi Edilizi

Fabio Panighi responsabile dell'Ufficio Giuridico Convenzionale

Vittorio Rognoni ufficio Verifiche e Controlli

con il contributo di:

Gianni Mittino responsabile dell'Ufficio SIT - Agenda 21 Locale  
per gli aspetti relativi ai temi di sostenibilità ambientale

Prof. Mario Pampanin consulente giuridico

I° - variante al Regolamento Edilizio, approvata dal Consiglio Comunale con delibera del 16 maggio 2013, modificativa degli articoli: 3 - 20 - 35 - 36 - 43 - 45 bis (nuovo articolo) - 64 - 68 - 71 - 91 - 103 - allegati.

## INTRODUZIONE

La città, luogo per eccellenza di svolgimento delle attività umane, ha sempre svolto un ruolo cruciale nella vita delle nostre società. Il suo sviluppo ordinato, la conservazione delle parti di pregio, la riqualificazione delle parti degradate, l'ammmodernamento degli edifici esistenti riguardano non solo il settore edilizio e immobiliare, ma tutta la popolazione che in questi spazi vive e lavora.

Il compito dell'Amministrazione Comunale è quindi di orientare, con i diversi strumenti di pianificazione e regolazione a sua disposizione, le attività di trasformazione del territorio in senso positivo, verso il progressivo miglioramento dell'ambiente urbano e della sua accessibilità e fruibilità da parte di tutte le persone senza distinzione di sesso, età e abilità. Il nuovo Regolamento Edilizio, che sostituirà quello attuale, in vigore da più di cinquant'anni, è uno di questi strumenti, e oggi la sua stesura può avvalersi dei risultati di molte esperienze compiute negli ultimi anni.

Il Regolamento Edilizio è poi lo strumento con cui maggiormente entrano in contatto, oltre agli operatori professionali abituali, un gran numero di cittadini alle prese, spesso in via eccezionale, con un apparato normativo particolarmente complesso e variegato.

Una condizione fondamentale per avviare questo processo, quindi, è che gli strumenti della pianificazione urbana, a cominciare proprio dal Regolamento Edilizio, diventino elementi che siano anche di facile comprensione e applicazione, affidandosi ad una molteplicità di interventi anche minuti.

## CRITERI GUIDA

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, la stesura della bozza di nuovo Regolamento Edilizio si è ispirata ad alcuni criteri:

- 1. semplicità:** è apparso inutile riprendere e richiamare nel testo la normativa edilizia già definita e di competenza di altri Enti, per evitare sia inutili sovrapposizioni, sia possibili contraddizioni all'evoluzione della normativa stessa;
- 2. completezza:** la normativa di riferimento è comunque richiamata (se non anche riportata e commentata, per le norme di uso più frequente) negli allegati, ad uso di pro memoria per i tecnici progettisti e per i cittadini "inesperti" che si trovino ad affrontare per la prima volta il processo di trasformazione edilizia; per lo stesso motivo è apparso opportuno ribadire alcuni principi di carattere generale, noti al ceto professionale, ma meno ai singoli cittadini;
- 3. durata nel tempo:** è apparso opportuno rimandare ad apposite disposizioni tutti gli approfondimenti tecnici specialistici, maggiormente soggetti ad evoluzione, per arrivare alla definizione di un testo che possa avere maggiore continuità nel tempo. Tale impostazione lascia aperta la possibilità di fornire, in futuro e per gradi, una serie di approfondimenti tramite la diffusione di criteri e indirizzi che potranno introdurre una nuova fase dell'impiego del Regolamento Edilizio, particolarmente in materia di requisiti prestazionali;
- 4. attenzione alle specificità locali:** il nuovo testo intende inserirsi all'interno di processi in corso in modo non traumatico, facendo salve le prassi consolidate che si fossero dimostrate idonee, e cercando invece di intervenire nelle parti che hanno evidenziato criticità, sia nell'iter procedurale che negli esiti formali.

## **METODO DI LAVORO E PASSI SUCCESSIVI**

La bozza complessiva del testo è stata predisposta dagli uffici comunali.

Successivamente, si intende promuovere un processo di consultazione con le competenze professionali cittadine, in modo da arrivare ad una stesura finale fortemente condivisa.

Le motivazioni di questa scelta sono diverse:

- Partire da un progetto flessibile e snello, che consenta una verifica in tempi abbastanza rapidi tramite passi avanti e conseguenti correzioni;
- Avere un progetto concreto da sottoporre al giudizio dei tecnici, dei progettisti, dei cittadini, un tavolo di confronto per coinvolgere nel processo tutte le voci necessarie con particolare riferimento a chi dovrà gestirlo con competenza e “affezione”.
- Tutte le considerazioni presentate sono state attentamente valutate e, se coerenti con l’impianto generale del testo, accolte.

## **NOVITA’ INTRODOTTE**

Si evidenziano alcune delle principali novità introdotte:

- il risparmio delle risorse energetiche e naturali diventa un principio generale e un obiettivo del Regolamento edilizio da precisare, in dettaglio, in un apposito Regolamento energetico (art. 2, comma 3 e artt. 43 e 45);
- il decoro cittadino viene maggiormente garantito mediante l’obbligo di mantenere e recintare gli stabili e i terreni (art. 9, commi 3 e 4 e art. 82); di rendere le pareti esterne degli edifici facilmente lavabili per ridurre il fenomeno dei graffiti (art. 28, comma 6); di limitare l’impatto degli impianti tecnici, ivi comprese le antenne di telecomunicazione (artt. 29, 30, 31 e 32);
- i ritrovamenti archeologici e la tutela dei beni storici e culturali non vincolati ricevono particolare attenzione (artt. 22 e 76);
- si riduce l’impatto dei cantieri edilizi sul tessuto urbano all’intorno (art. 73, art. 74, comma 7);
- si introducono le modalità per la gestione e manutenzione dei fabbricati nel tempo (art. 81);
- si istituisce la procedura dell’asservimento dei terreni ai relativi indici edificatori, utile soprattutto alla gestione del trasferimento dei diritti volumetrici reso possibile dall’istituto della cosiddetta “perequazione” (art. 85);
- si propone di distinguere maggiormente i ruoli delle Commissioni Edilizia e del Paesaggio, assegnando alla prima il compito di giudizio estetico dell’intervento ed alla seconda quello del corretto inserimento nel contesto (artt. 89-106);
- si prevede di coordinare maggiormente l’immagine della città mediante appositi regolamenti dell’arredo urbano e del verde (art. 10 e art. 33).

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## INDICE

### PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

- art. 1- oggetto
- art. 2- finalità e principi
- art. 3- rapporti tra il Regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici comunali
- art. 4- deroghe
- art. 5- rinvio ad altre fonti normative
- art. 6- normative allegate
- art. 7- circolari applicative

### PARTE II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### titolo I Decoro e fruibilità dell'ambiente urbano

##### **capo I – disposizioni generali**

- art. 8- requisiti generali degli edifici, degli spazi e degli interventi
- art. 9- manutenzione e riqualificazione dell'ambiente urbano

##### **capo II – spazi pubblici e ad uso pubblico**

- art. 10- decoro e funzionalità degli spazi pubblici
- art. 11- reti di servizi pubblici
- art. 12- intercapedini e griglie di aerazione
- art. 13- passaggi pedonali
- art. 14- attraversamenti pedonali
- art. 15- piste ciclabili
- art. 16- occupazione degli spazi pubblici
- art. 17- chioschi, cabine telefoniche ed edicole
- art. 18- impianti su aree pubbliche

##### **capo III – spazi privati e costruzioni prospicienti spazi pubblici**

- art. 19- strade private
- art. 20- recinzioni
- art. 21- cancelli e accesso alla rete viaria
- art. 22- inserimento paesistico ambientale delle costruzioni
- art. 23- prospetti su spazi pubblici
- art. 24- sporgenze ed aggetti
- art. 25- allineamenti
- art. 26- spazi conseguenti ad arretramenti

- art. 27- colori
- art. 28- materiali di finitura
- art. 29- volumi tecnici
- art. 30- impianti per la ricezione delle telecomunicazioni
- art. 31- impianti per la trasmissione delle telecomunicazioni
- art. 32- altri impianti tecnologici

#### **capo IV – disposizioni comuni agli spazi pubblici e privati**

- art. 33- aree a verde
- art. 34- sistemazioni esterne dei fabbricati
- art. 35- portici e gallerie
- art. 36- parcheggi
- art. 37- tetti
- art. 38- installazioni pubblicitarie
- art. 39- targhe, orologi e lapidi
- art. 40- toponomastica
- art. 41- numeri civici

### **titolo II**

## **Sicurezza, salubrità e fruibilità degli edifici**

#### **capo I – requisiti generali degli edifici**

- art. 42- normative richiamate

#### **capo II – requisiti di sostenibilità**

- art. 43- risparmio delle risorse energetiche e naturali
- art. 44- criteri di bioedilizia e bioarchitettura
- art. 45- Regolamento energetico-ambientale ed incentivi
- art. 45 bis- Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

#### **capo III – requisiti igienico-ambientali**

- art. 46- riduzione dell'inquinamento
- art. 47- impermeabilità e secchezza
- art. 48- benessere igrotermico
- art. 49- benessere acustico
- art. 50- qualità dell'aria negli spazi interni degli edifici
- art. 51- aerazione naturale
- art. 52- aerazione meccanica
- art. 53- illuminazione naturale
- art. 54- illuminazione artificiale
- art. 55- controllo del soleggiamento
- art. 56- ombre portate
- art. 57- corti e cortili
- art. 58- cavedi
- art. 59- cavedi tecnici
- art. 60- canne fumarie e di esalazione

#### **capo IV – requisiti di conformazione**

- art. 61- locali seminterrati e sotterranei
- art. 62- scale
- art. 63- spazi praticabili interni all'unità immobiliare
- art. 64- metodo di misura delle altezze dei locali
- art. 65- manufatti e arredi da esterno

#### **capo V – dotazioni e impianti**

- art. 66- servizi indispensabili degli edifici
- art. 67- scarichi e reti
- art. 68- locali per la raccolta dei rifiuti
- art. 69- spazi per il deposito delle biciclette

### **titolo III**

#### **Esecuzione degli interventi e vigilanza**

- art. 70- direttore dei lavori
- art. 71- inizio dei lavori
- art. 72- punti fissi e linee di ciglio
- art. 73- recinzioni provvisorie
- art. 74- sicurezza e disciplina generale di cantiere
- art. 75- cartello di cantiere
- art. 76- cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici
- art. 77- ultimazione dei lavori
- art. 78- tolleranza di cantiere
- art. 79- agibilità parziale
- art. 80- vigilanza
- art. 81- libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato e delle urbanizzazioni
- art. 82- vigilanza sul decoro urbano
- art. 83- sanzioni

### **PARTE III**

#### **DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANIZZATIVE**

#### **titolo I**

#### **Norme procedurali**

- art. 84- presentazione dei progetti edilizi
- art. 85- asservimento dell'area di pertinenza
- art. 86- documentazione da allegare
- art. 87- voltura dei titoli edilizi
- art. 88- parere preventivo dell'ufficio

#### **titolo II**

#### **Organi consultivi**

#### **capo I – la Commissione per il Paesaggio**

- art. 89- campo di applicazione
- art. 90- composizione
- art. 91- nomina e durata
- art. 92- incompatibilità
- art. 93- conflitto di interessi
- art. 94- assenze ingiustificate
- art. 95- attribuzioni
- art. 96- convocazione
- art. 97- ordine del giorno
- art. 98- validità delle sedute e delle decisioni
- art. 99- pubblicità e verbalizzazione delle sedute
- art. 100- risorse per il funzionamento

## **capo II – la Commissione Edilizia**

- art. 101- campo di applicazione
- art. 102- composizione
- art. 103- nomina e durata
- art. 104- incompatibilità
- art. 105- attribuzioni
- art. 106- rinvio alla disciplina della commissione per il paesaggio

## **PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI**

- art. 107- entrata in vigore
- art. 108- abrogazione

## **ALLEGATI**

### **A - Gli interventi edilizi**

#### **Tipologia degli interventi edilizi**

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia
5. Ristrutturazione urbanistica
6. Nuova costruzione
7. Demolizione

### **B - I titoli abilitativi**

1. Autorizzazione paesaggistica
2. Permesso di costruire
- 2 bis. Segnalazione certificata di Inizio Attività (articolo 19 legge 241/90)
3. Denuncia di inizio attività
4. Permesso di costruire in deroga
5. Permesso di costruire in sanatoria

Regolamento approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 28/11/2008

- 5 bis. Permesso di costruire convenzionato
- 6. Certificato di agibilità

## **C - Il procedimento amministrativo ed il diritto di accesso**

- 1. responsabile del procedimento
- 2. soggetti interessati dal procedimento
- 3. diritti degli interessati
- 4. accesso ai documenti

## **D - Le normative di interesse edilizio**

- a) **Normativa statale**
- b) **Normativa regionale**
- c) **Normativa provinciale**
- d) **Normativa comunale.**

## **Riepilogo sanzioni stabilite nel Regolamento Edilizio**

## **PARTE I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***art. 1- oggetto***

1. Il Regolamento edilizio disciplina le attività di trasformazione edilizia e la modificazione del territorio comunale, in armonia con lo strumento urbanistico locale che determina l'uso dei suoli, nonché le relative procedure amministrative di verifica e di controllo, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Il Regolamento edilizio contiene sia disposizioni cogenti, sia disposizioni di principio idonee ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia.

#### ***art. 2- finalità e principi***

1. Il Regolamento edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecniche, estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza, di accessibilità, di fruibilità e di vivibilità della città e delle sue costruzioni, definendo le caratteristiche degli edifici, delle pertinenze e degli spazi aperti, pubblici e privati.
2. Il Regolamento edilizio si ispira alla salvaguardia ed alla valorizzazione dei beni architettonici e ambientali, del decoro e dell'igiene cittadina, al fine di elevare la qualità dell'ambiente urbano e di riflesso il livello di vita della collettività.
3. Il Regolamento edilizio concorre a realizzare, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, scelte costruttive e tecniche ispirate alla sostenibilità per quanto riguarda il consumo di risorse naturali e la minimizzazione dell'inquinamento.
4. Il Regolamento edilizio persegue l'obiettivo di rendere facilmente accessibile a tutte le categorie di utenti gli spazi pubblici e privati, qualunque siano le loro capacità.

#### ***art. 3- rapporti tra il Regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici comunali***

1. Gli interventi previsti dai piani attuativi contenenti prescrizioni planovolumetriche sono disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione. Tali norme possono stabilire di non applicare le disposizioni del Regolamento edilizio contenute nei capi II, III e IV del titolo I della parte II, nonché del capo IV del titolo II della parte II.
2. I permessi di costruire che modificano le prescrizioni planovolumetriche dei piani attuativi, non sono regolati dal primo comma e soggiacciono alle norme del presente Regolamento edilizio.

#### ***art. 4- deroghe***

1. Le deroghe alle norme del Regolamento edilizio sono ammesse nei casi e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.

#### ***art. 5- rinvio ad altre fonti normative***

1. Gli eventuali richiami contenuti nel Regolamento edilizio ad altre fonti normative sono rinvii formali, meramente ricognitivi della normativa vigente, comprese le relative successive modificazioni, e quindi si intendono riferiti al testo vigente nel tempo della loro applicazione.

#### ***art. 6- normative allegata***

1. Gli allegati del Regolamento edilizio contengono le norme di riferimento, nel testo vigente al tempo dell'approvazione del Regolamento edilizio.
2. Gli allegati del Regolamento edilizio non hanno natura giuridica normativa e possono essere aggiornati in forza dell'evoluzione normativa, senza seguire le procedure di approvazione previste dalla legge per i regolamenti.

**art. 7- circolari applicative**

1. Il dirigente del settore comunale competente, acquisiti i pareri ritenuti opportuni, può emanare circolari per fornire chiarimenti e indicazioni sull'applicazione del Regolamento edilizio, anche in relazione agli eventuali problemi interpretativi conseguenti a disposizioni di legge sopravvenute.

## **PARTE II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **titolo I Decoro e fruibilità dell'ambiente urbano**

#### **capo I – disposizioni generali**

**art. 8- requisiti generali degli edifici, degli spazi e degli interventi**

1. I progetti edilizi relativi agli spazi urbani, agli edifici ed alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, sia per la forma sia per i materiali impiegati, in modo tale da determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, nonché da garantire l'accessibilità in sicurezza alle persone con capacità motoria o sensoriale ridotta.
2. Il progetto degli edifici deve essere corredato, laddove necessario per la particolarità dei luoghi, ovvero per il collegamento diretto degli stessi con gli spazi pubblici, dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici, l'arredo, l'illuminazione e le urbanizzazioni di cui deve essere garantita la puntuale e tempestiva realizzazione.
3. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

**art. 9- manutenzione e riqualificazione dell'ambiente urbano**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città.
2. L'Amministrazione comunale individua il concorso di progettazione quale strumento privilegiato per il raggiungimento degli obiettivi indicati al comma 1.
3. Ogni proprietario deve mantenere il proprio immobile e ogni sua parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture, la sicurezza degli impianti e il decoro.
4. Al fine del rispetto di quanto stabilito al comma 3, il Comune con apposita ordinanza ingiunge ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di parti strutturali, di impianti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazioni di giardini, adeguata illuminazione notturna, ultimazione di lavori incompiuti.

#### **capo II – spazi pubblici e ad uso pubblico**

**art. 10- decoro e funzionalità degli spazi pubblici**

1. Le tipologie e i materiali degli elementi di arredo degli spazi pubblici e ad uso pubblico, devono garantire il decoro urbano e sono contenuti nel Regolamento dell'arredo urbano, che ne

determina le caratteristiche in relazione alle diverse aree normative, così come definite dallo strumento urbanistico comunale.

2. Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.
3. Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua.
4. I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.
5. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.
6. Le strutture che presentano sbalzi ad altezza d'uomo, devono essere dotate di idonea segnalazione con elementi tattili posti a terra.

***art. 11- reti di servizi pubblici***

1. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
2. Gli elettrodotti devono essere realizzati nel sottosuolo nelle aree del centro urbano e preferibilmente interrati nelle altre zone.
3. Le linee aeree in genere devono essere posizionate nel rispetto delle alberature esistenti e di progetto, e non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

***art. 12- intercapedini e griglie di areazione***

1. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, con esclusione dei fabbricati posti nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
2. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzioni di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili, antisdrucchiole e di portata idonea ai carichi attesi. In particolare, le maglie delle griglie non devono costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, tacchi o altri mezzi o accessori in uso per la deambulazione della persona. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

***art. 13- passaggi pedonali***

1. I passaggi pedonali devono avere una pendenza trasversale non superiore all'1% e la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiole, compatto ed omogeneo.
2. Il piano di calpestio posto a quote differenti deve essere raccordato mediante la realizzazione di rampe, possibilmente con pendenza non superiore al 5%, identificabili ed evidenziate attraverso una differente caratterizzazione cromatica e materica dei piani raccordati.
3. I sovrappassi e i sottopassi pedonali, devono essere accessibili, anche con meccanismi di sollevamento verticale di sicuro, libero e generale utilizzo.

4. Le postazioni relative alle fermate dei mezzi pubblici, anche inserite in apposite strutture, devono essere dotate di segnale di sicurezza in prossimità del bordo di ogni banchina o marciapiede.

**art. 14- attraversamenti pedonali**

1. Gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati.
2. Le griglie ed altri manufatti, con larghezza o diametro superiore a m. 1,00, non sono ammessi in corrispondenza dei passaggi pedonali. I grigliati ad elementi paralleli devono in ogni caso essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
3. Le rotatorie in ambito urbano, devono essere dotate di idonei raccordi per l'attraversamento pedonale e ciclabile in sicurezza.
4. Gli attraversamenti pedonali zebrati e i marciapiedi in corrispondenza degli stessi, devono essere dotati di una linea guida costituita da nervature o segnalazioni in rilievo, percettibili al calpestio e alla percussione. Tali linee devono essere predisposte per gli attraversamenti pedonali di strade a più di una corsia, nel caso di attraversamenti non ortogonali ad almeno un marciapiede, nonché negli attraversamenti semaforizzati.
5. Gli impianti semaforici devono essere dotati di avvisatori acustici e tattili-vibratori.
6. Le caratteristiche tecniche delle opere e impianti previste ai precedenti commi devono essere previste nel Regolamento dell'arredo urbano.

**art. 15- piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili, ove possibile, devono essere separate o sopraelevate rispetto alla sede stradale veicolare ed ai passaggi pedonali.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto, omogeneo e con caratterizzazione cromatica diversa dalla sede stradale e dai marciapiedi.
3. Le piste ciclabili devono essere realizzate con soluzioni progettuali e/o dispositivi tecnici atti a garantire la maggior protezione acustica ed atmosferica.

**art. 16- occupazione degli spazi pubblici**

1. L'occupazione del suolo finalizzata alla messa in opera di manufatti temporanei, è subordinata al mantenimento delle eventuali attività esistenti sull'area, degli eventuali spazi di sosta pubblici, nonché della fruibilità e pedonabilità in sicurezza dei luoghi.
2. La struttura comunale competente al rilascio dei provvedimenti di occupazione del suolo pubblico, può prescrivere condizioni per il mantenimento e il rispetto della qualità intrinseca dei luoghi e dei manufatti interessati dall'occupazione, nonché per garantire il rispetto di quanto previsto al comma 1.

**art. 17- chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. I chioschi, le cabine telefoniche e le edicole, situati su spazi pubblici e privati, anche se di tipo provvisorio, ma non temporaneo devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, non devono rappresentare ostacolo e impedimento all'accessibilità e fruibilità dello spazio urbano, alla circolazione, e devono essere a loro volta accessibili.
2. I chioschi, le cabine telefoniche e le edicole devono essere realizzati previo rilascio del relativo titolo abilitativo.
3. L'Amministrazione definisce, con apposito provvedimento, i parametri dimensionali, i requisiti formali, le coloriture, i materiali che chioschi, cabine telefoniche e edicole, situati su spazio pubblico, devono avere nelle diverse aree normative, così come definite dagli strumenti urbanistici comunali.

**art. 18- impianti su aree pubbliche**

1. Le cabine elettriche, le stazioni di pompaggio, le stazioni di decompressione del gas e comunque gli impianti relativi alla fornitura di servizi pubblici, interrati o in elevazione, devono essere compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Gli impianti realizzati nel sottosuolo devono prevedere aperture per le ispezioni.
3. Nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, gli impianti elettrici devono essere preferibilmente interrati.
4. Gli impianti per la raccolta differenziata e il riciclo dei rifiuti possono essere interrati e resi fruibili ed accessibili a tutti gli utenti ed operatori.

**capo III – spazi privati e costruzioni prospicienti spazi pubblici**

**art. 19- strade private**

1. Le strade di proprietà privata che non sono destinate all'uso pubblico devono avere dimensioni idonee a consentire il transito dei veicoli di emergenza.
2. I proprietari delle strade private aperte all'uso pubblico, fatto salvo diverso accordo con il Comune, devono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, manutenzione e pulizia;
  - b) alla apposizione e manutenzione della segnaletica e dell'illuminazione;
  - c) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

**art. 20- recinzioni**

1. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici devono presentare un aspetto decoroso, armonizzandosi con le recinzioni vicine, e non devono ostacolare la visibilità stradale o pregiudicare la sicurezza della circolazione. I rami delle eventuali siepi non devono sporgere sul passaggio pubblico.
2. Le recinzioni devono essere realizzate a giorno con zoccolo avente altezza non superiore a m. 1,25 e sovrastante cancellata in materiale metallico, avente altezza non superiore a m. 1,75 o, in alternativa, mediante cancellata in materiale metallico o siepe avente altezza non superiore a m. 3,00. Nelle recinzioni sono ammessi elementi verticali di chiusura, oltre l'altezza dello zoccolo, a condizione che la superficie aperta sia almeno pari al 70% dell'area ideale della recinzione, misurata dallo zoccolo all'estradosso del più alto elemento verticale. Gli elementi verticali di chiusura devono essere ripartiti in modo omogeneo sullo sviluppo perimetrale dell'intera recinzione.
3. Le recinzioni di separazione tra proprietà private, nelle aree produttive, possono essere realizzate in muro pieno fino ad un'altezza inferiore a m 3.00.

**art. 21- cancelli e accesso alla rete viaria**

1. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
2. I cancelli a movimento motorizzati devono essere dotati di dispositivi di segnalazione luminosa ed acustica nonché di blocco, al fine di garantire la sicurezza degli utenti e dei passanti.
3. I cancelli carrabili devono essere arretrati rispetto al filo della recinzione, al fine di consentire la fermata dell'autovettura nell'attesa dell'apertura del cancello senza ingombrare lo spazio pubblico. Nel caso in cui non sia possibile l'arretramento, i cancelli devono essere realizzati secondo quanto previsto al comma 2 e dotati di apertura motorizzata a radiocomando.
4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito, quando è motivato da esigenze viabilistiche interne o esterne.

**art. 22- inserimento paesistico ambientale delle costruzioni**

1. Gli interventi edili di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, rispettandone gli

aspetti storico ambientali e culturali, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli a tutela.

**art. 23- prospetti su spazi pubblici**

1. Gli studi unitari devono contenere i criteri di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni volte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante.
2. I progetti edilizi devono prestare cura al raggiungimento di una proporzione armonica e gradevole dei rapporti compositivi con gli altri edifici esistenti, le piazze, i giardini ed i parcheggi. I progetti edilizi devono prestare altresì cura per la formazione di un sistema di verde pensile, per la conformazione di aggetti e di spazi loggiati, e nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti. I progetti devono individuare la forma, le dimensioni, i materiali e l'allineamento delle recinzioni, dei passi carrai e degli accessi pedonali.
3. Le porte che affacciano sulla strada pubblica devono essere predisposte unicamente per l'apertura verso l'interno o con battente compreso nel filo dell'edificio, fatta salva l'esigenza di rispettare eventuali norme in tema di sicurezza.
4. La formazione di nuove fronti prive di finestre e visibili da spazio pubblico, derivanti da interventi di nuova costruzione, sostituzione e ristrutturazione edilizia, è ammissibile purché sia supportata da scelte progettuali che si armonizzino con il contesto edilizio esistente e circostante.
5. Le aperture di nuova realizzazione devono essere posizionate in asse con quelle esistenti.

**art. 24- sporgenze ed aggetti**

1. I fronti di edifici prospicienti il suolo pubblico, al di sotto dell'altezza di m. 4,50 misurata dal piano di calpestio, non devono avere aggetti superiori a m. 0,10, al fine di non intralciare il transito sullo spazio pubblico.
2. Le parti mobili degli infissi, le tende ed ogni altro oggetto, anche se di natura provvisoria, devono avere una altezza superiore a m. 2,20 misurata dal piano di calpestio.
3. I balconi e le pensiline prospicienti il suolo pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,50 dal marciapiede rialzato, dal piano stradale, dalla pista ciclabile e dal marciapiede alla quota della strada. I balconi e pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre m. 1,20 e, comunque, non devono superare la larghezza del marciapiede, se presente.

**art. 25- allineamenti**

1. Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.
2. Il Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, può chiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

**art. 26- spazi conseguenti ad arretramenti**

1. Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, avvenuta in epoca passata, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.
2. Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, realizzati anche mediante l'uso di essenze arboree o elementi architettonici alternativi con disegni di facciata in bassorilievo o complanari, impiegando

materiali o colori diversi, coerenti con le restanti fronti e con il contesto edilizio urbanistico circostante.

**art. 27- colori**

1. La disciplina del colore degli edifici è contenuta nel Regolamento comunale del piano del colore.

**art. 28- materiali di finitura**

1. I materiali impiegati negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, delle parti esterne degli edifici, devono essere congruenti con quelli preesistenti, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nelle aree di impianto storico come definite dal vigente strumento urbanistico.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
3. Le parti in pietra che rappresentano elementi documentali di significato storico o architettonico, devono essere conservate allo stato originario e gli interventi di manutenzione non devono prevederne la tinteggiatura. Gli intonaci originali degli edifici di pregio architettonico e storico, ove possibile, devono essere salvaguardati evitandone la rimozione.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente ad eccezione di quelle in pietra naturale, mattoni a vista, vetro e acciaio, nonché quelle sulle quali siano riscontrate presenze materiche di rilevanza architettonica degne di conservazione quali legno, cocchiopesto e decori.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi ed ai fregi esistenti sulle facciate.
6. In particolare, le pareti degli edifici di nuova costruzione, prospicienti lo spazio pubblico, fino all'altezza di m. 3,00, devono essere realizzate con materiali e finiture lavabili, ma traspiranti. Le pareti degli edifici esistenti, fino all'altezza di m. 3,00, in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, devono essere realizzate con materiali e finiture lavabili, ma traspiranti, compatibilmente con le esigenze di tutela dei caratteri storici e artistici preesistenti nel caso di edifici sottoposti a vincolo.
7. I canali di gronda, i canali esterni e le scossaline non devono essere realizzati in materiale plastico e, in particolare, negli edifici delle aree di impianto storico, definite secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, devono essere realizzati preferibilmente in rame.
8. I serramenti d'oscuramento esterni devono essere realizzati secondo le caratteristiche della tradizione locale. Tali oscuramenti, negli edifici di valore storico e di immagine ambientale, definiti secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, non possono essere realizzati mediante l'uso di tapparelle o altri sistemi avvolgibili

**art. 29- volumi tecnici**

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico mediante opere di mascheramento e devono essere compatibili con l'ambiente circostante.
2. Negli edifici esistenti la verifica delle distanze dai confini dei volumi tecnici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali ascensori ed elevatori, è effettuata al netto di tali strutture.

**art. 30- impianti per la ricezione delle telecomunicazioni**

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

2. Le antenne e le parabole devono essere collocate sulla copertura nelle parti non prospicienti lo spazio pubblico, salvo che la loro posizione non sia comunque visibile dallo spazio pubblico medesimo.
3. Le parabole devono avere dimensioni ridotte, colore e forma idonei a mimetizzarsi con il manto di copertura, e devono essere prive di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.
4. Gli impianti di ricezione del segnale radiotelevisivo esistenti posizionati in luoghi diversi dalle coperture, in caso di sostituzione, devono essere realizzati secondo le previsioni dei precedenti commi 2 e 3, salvo diritti di terzi o l'impossibilità di ancorare adeguatamente l'impianto alla copertura esistente.

**art. 31- impianti per la trasmissione delle telecomunicazioni**

1. Gli impianti di trasmissione delle telecomunicazioni devono essere progettati al fine di limitare l'impatto paesistico in relazione alle caratteristiche della specifica localizzazione.
2. Gli impianti posizionati sugli edifici delle aree di impianto storico, definite secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, devono prevedere o soluzioni di mimetismo o un'altezza non superiore a m. 5,00 dal punto di appoggio, al fine di minimizzare la percezione delle strutture di ancoraggio e degli elementi radianti.
3. Gli impianti nelle aree periferiche devono essere posizionati sulle strutture paliformi pubbliche o private già esistenti. In mancanza di tali strutture, è ammessa la realizzazione di pali a stelo aventi sezione ed altezza limitate. In ogni caso gli impianti devono prevedere opere finalizzate a minimizzare la percezione degli elementi radianti e, preferibilmente, l'interramento dei volumi tecnici.

**art. 32- altri impianti tecnologici**

1. I pannelli solari, le pompe di calore e gli altri impianti tecnologici, negli edifici delle aree di impianto storico, nonché negli edifici monumentali, di pregio architettonico, con valore storico ambientale e con valore documentario, non devono essere installati sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale e possono sempre essere installati:
  - sulle coperture piane non visibili dal piano stradale sottostante;
  - sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che non siano alterate le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa.
  - in caso di dimostrata impossibilità tecnica i pannelli solari possono essere installati con struttura ad incasso anche sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale.Negli altri edifici i pannelli solari e le pompe di calore possono sempre essere installati.
2. I serbatoi di accumulo annessi agli impianti di captazione devono essere posizionati all'interno degli edifici.
3. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che non siano visibili dallo spazio pubblico. In caso di balconi con ringhiera composta di elementi verticali aperti, l'installazione è consentita all'interno del balcone entro l'altezza massima della ringhiera, a condizione che gli impianti abbiano dimensioni ridotte, colore e forma idonei a mimetizzarsi con i materiali di finitura del balcone, e siano privi di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.
4. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che il rumore ed il calore, derivanti dal loro funzionamento, non si propaghino alle unità immobiliari adiacenti.

## **capo IV – disposizioni comuni agli spazi pubblici e privati**

### **art. 33- aree a verde**

1. La disciplina del verde comprende la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale ed è contenuta nel Regolamento del verde predisposto dall'Amministrazione comunale.
2. Le alberature devono essere posizionate a distanze idonee dai manufatti e dalle pavimentazioni al fine di evitare interferenze derivanti dallo sviluppo dell'apparato radicale, dallo sviluppo asimmetrico delle piante o dall'alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti.
3. La superficie di terreno circostante la base delle piante, rapportata al tipo di essenza arborea, deve essere permeabile e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione.
4. E' vietata l'apposizione di cartelli, di ogni genere, sulle alberature, con esclusione dei cartellini di monitoraggio e di targhette con indicazioni di carattere storico o botanico.
5. 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, ferme restando le condizioni di accessibilità e di fruibilità.
6. Il posizionamento delle alberature negli spazi pubblici deve essere valutato secondo la natura del terreno, le condizioni ambientali, l'accessibilità, le caratteristiche della specie ed il disegno dello spazio pubblico eventualmente preesistente.

### **art. 34- sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolati ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere privilegiate sistemazioni a verde o che prevedano anche pavimentazioni con funzione di arredo urbano.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di motivata impossibilità tecnica a garantire l'accessibilità del percorso principale all'edificio, sono consentite soluzioni progettuali alternative, purché adeguatamente segnalate.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree esistenti o previste.

### **art. 35- portici e gallerie**

1. I portici e le gallerie di nuova costruzione devono avere dimensioni tali da assicurarne una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdrucciolevole, secondo le caratteristiche della tradizione locale, con evidenziate le eventuali variazioni di livello del piano di calpestio, mediante una differente caratterizzazione cromatica e materica.
2. I portici e le gallerie di uso pubblico sono assimilati ai passaggi pedonali e, se fronteggiano spazi pubblici, devono armonizzarsi con gli spazi pubblici medesimi, devono essere illuminati da fonti artificiali e devono prevedere intercapedini per convogliare le acque piovane alla fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici. Le finiture ed i materiali devono essere conformi a quelle degli spazi pubblici urbani circostanti.

### **art. 36- parcheggi**

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

- a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza;
  - b) percorsi pedonali adiacenti alle rampe salvo che l'accesso sia garantito da scale o ascensori posti nelle adiacenze.
2. L'accesso ai parcheggi può essere realizzato mediante sistemi di movimentazione meccanizzata delle autovetture.
  3. Gli accessi devono essere in numero e posizione tale da garantire il regolare accesso e deflusso degli utenti e non costituire intralcio alla viabilità pubblica. Gli spazi di attesa devono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla sede stradale.
  4. I parcheggi posizionati a livello della sede stradale devono avere un cordolo a verde che delimiti lo spazio di sosta degli autoveicoli dalla sede stradale medesima, nonché, in assenza di volumi nel sottosuolo, alberature all'interno del parcheggio stesso, al fine di garantire l'ombreggiamento degli stalli.
  5. I parcheggi dotati di accesso a richiesta, devono essere realizzati in modo tale che siano previsti spazi di accumulo delle autovetture in entrata al fine di evitare intralcio alla viabilità pubblica in prossimità degli accessi medesimi.
  6. I parcheggi devono essere realizzati con materiali di finitura idonei ad assorbire l'anidride carbonica, ovvero devono essere realizzati con tecniche in grado di raccogliere ed evacuare i gas di scarico.
  7. Negli spazi privati, ricavati a seguito di interventi di nuova costruzione o di sostituzione, deve essere riservato un posto per disabili qualora la dotazione prevista in progetto sia superiore a 10 posti auto. I posti auto per disabili, ove possibile, devono essere posizionati in prossimità dell'ingresso principale dell'edificio.

**art. 37- tetti**

1. I tetti devono essere realizzati secondo la sagoma, la forma ed i materiali della tradizione locale.
2. Gli abbaini, i lucernari e i terrazzi a pozzo devono essere:
  - realizzati in conformità alle caratteristiche di quelli esistenti;
  - omogenei a quelli degli edifici posti all'intorno;
  - posizionati in asse con le aperture delle facciate sottostanti;
  - allineati in senso orizzontale e lungo la linea di massima pendenza della falda.Le caratteristiche dei materiali di finitura devono essere uguali a quelli dell'edificio su cui sono realizzati.
3. La pendenza delle falde non deve superare il 40%.
4. Le coperture dei tetti devono essere dotate di canali di gronda impermeabili, per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta al fine del successivo riutilizzo.
5. Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci e devono essere dotate di elementi fermaneve.
6. I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.
7. Gli interventi sugli edifici, nelle aree di impianto storico, definite secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - la sporgenza della copertura rispetto al filo verticale dell'edificio non deve essere superiore a m. 1,00;
  - il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio, tegole curve/coppi o tegole portoghesi, utilizzando materiale di recupero o elementi anticati;In queste aree normative sono ammesse coperture piane solo per edifici accessori.

**art. 38- installazioni pubblicitarie**

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

2. La collocazione di insegne e cartelli pubblicitari deve essere tale da non ostacolare o impedire l'accessibilità e la fruibilità dello spazio pubblico; devono inoltre essere posizionati ad una altezza tale da consentire la lettura delle informazioni a tutti gli utenti.
3. Le insegne e i cartelli pubblicitari installati nelle aree adiacenti alla viabilità non devono costituire intralcio alla circolazione, ostacolo alla visibilità, ed impedire la corretta visione della segnaletica stradale e degli impianti semaforici.
4. Le insegne devono essere posizionate preferibilmente nella parte superiore della vetrina e inserite nell'apposita cartella se esistente.
5. Le insegne a bandiera sporgenti dal corpo dell'edificio non possono essere collocate nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico.
6. I pannelli luminosi a messaggio variabile non possono essere collocati nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, e nei tratti di viabilità contigui al Parco Visconteo, ad esclusione di quelli destinati a finalità di pubblica utilità approvati dall'Amministrazione comunale.
7. I cartelli pubblicitari di dimensioni superiori a m. 2,00 x m. 1,40 non possono essere collocati:
  - nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico;
  - nelle aree in fregio a Viale della Libertà;
  - nella viabilità parallela al Naviglio Pavese;
  - nelle aree ai margini ed entro le zone universitarie ed ospedaliere;
  - nelle aree prospicienti ed entro il parco della Vernavola;
  - nelle aree comprese nel Parco agricolo del Fiume Ticino così come definite dallo strumento urbanistico vigente.
8. Le installazioni pubblicitarie e gli indicatori di attività economiche sono regolamentate, per dimensione, forma, colore e posizionamento dal Regolamento dell'arredo urbano.

**art. 39- targhe, orologi e lapidi**

1. L'apposizione di targhe, orologi e lapidi su pareti di fabbricati di proprietà privata che sono prospicienti a strade ed a spazi pubblici, deve essere preventivamente autorizzata dalla struttura comunale competente. Le caratteristiche di forma, colore e dimensioni, devono armonizzarsi con quelle dell'edificio su cui sono posizionate, uniformandosi a quelle esistenti nella zona.
2. Gli amministratori di condominio devono affiggere, stabilmente, nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targa di piccole dimensioni, contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
3. Le targhe professionali devono avere dimensioni non superiori a m. 0,40 x m. 0,30. Nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, devono essere realizzate con materiali tradizionali: metallo, ottone, cristallo, marmo o altro materiale lapideo e devono essere preferibilmente inserite in apposite bacheche. Le targhe non devono prevedere forme di illuminazione diretta o indiretta.

**art. 40- toponomastica**

1. Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dalla struttura comunale competente e sono composte di materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale. L'amministrazione può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.
2. Le caratteristiche di forma, colore e dimensioni, devono uniformarsi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.
3. Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.
4. Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.

**art. 41- numeri civici**

1. Gli indicatori sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono composti di materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, sul lato destro dell'osservatore posizionato sullo spazio pubblico e rivolto con lo sguardo verso la porta, ad un'altezza variabile da m. 1,00 a m. 2,00. I numeri devono essere in rilievo in modo da risultare riconoscibili al tatto.
2. Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne o di variazione della numerazione civica.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.

## **titolo II**

### **Sicurezza, salubrità e fruibilità degli edifici**

#### **capo I – requisiti generali degli edifici**

**art. 42- normative richiamate**

1. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore, che a tale effetto vengono richiamate in allegato.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi di cui al comma precedente sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) protezione contro il rumore;
  - f) risparmio energetico, idrico e isolamento termico;
  - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
  - h) eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali.

#### **capo II – requisiti di sostenibilità**

**art. 43- risparmio delle risorse energetiche e naturali**

1. La progettazione, la costruzione e la manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali, oltre al rispetto delle norme di settore di cui al precedente articolo 42 comma 2.
2. Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.

3. Gli edifici di nuova costruzione, devono prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibile con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione minima è di 5 kW.”(da intendersi come potenza installata).

**art. 44- criteri di bioedilizia e bioarchitettura**

1. La progettazione degli edifici privilegia il ricorso all'utilizzo di materiali tradizionali e naturali, di scelte distributive, di disposizione sul lotto e di esposizione ai fattori naturali, volte a perseguire il benessere degli abitanti e la protezione da fattori quali caldo, freddo, umidità, riducendo la necessità di ricorso a specifici apparecchi tecnologici.
2. I materiali ecologici devono rispettare il principio del basso impatto ambientale nell'estrazione, nella lavorazione e nella distribuzione e non devono essere nocivi alla salute.
3. Il Comune prevede forme di promozione e incentivazione degli interventi di cui al comma 1.

**art. 45- Regolamento energetico-ambientale ed incentivi**

1. Il Comune si dota di un Regolamento energetico-ambientale, al fine di specificare le caratteristiche tecniche e prestazionali degli edifici di cui agli artt. 43 e 44.
2. La progettazione, la costruzione e la conduzione degli edifici devono perseguire obiettivi di miglioramento del benessere e della qualità della vita mediante criteri definiti dal Regolamento energetico-ambientale.
3. Il Regolamento energetico-ambientale disciplina gli interventi di edilizia sostenibile ai quali possono essere riconosciuti gli incentivi previsti dalle norme vigenti, distinti per tipologie di intervento, nonché la riduzione dell'aliquota I.C.I. per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**art. 45 bis- prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon**

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente riferiti all'intero edificio destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza, l'esposizione della popolazione al gas radon.

**capo III – requisiti igienico-ambientali**

**art. 46- riduzione dell'inquinamento**

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti applicando tutti gli accorgimenti utili per:
  - a) proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico, dalle radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e dall'inquinamento atmosferico;
  - b) evitare che gli stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico o di radiazioni non ionizzanti, di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.
2. I piani di bonifica di manufatti o terreni contaminati, previsti dalla normativa vigente, devono essere approvati preventivamente ai relativi progetti di intervento urbanistico e edilizio.

**art. 47- impermeabilità e secchezza**

1. Gli elementi costitutivi degli edifici devono essere realizzati in modo tale da garantire la cessione delle acque di edificazione e di condensazione nonché di evitare l'irreversibile assorbimento di acque meteoriche, fluenti, freatiche o stagnanti.
2. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche.
3. I progetti devono prevedere misure idonee ad impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

**art. 48- benessere igrotermico**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati per:
  - a) garantire temperature d'aria e temperature superficiali interne delle pareti, adeguate alle attività svolte all'interno di ogni locale ed idonee ad evitare i disagi derivanti dall'irraggiamento e da eccessivi moti d'aria convettivi;
  - b) evitare, nella stagione invernale, valori di temperatura dei locali disomogenei nello spazio e nel tempo;
  - c) perseguire il massimo isolamento dell'involucro esterno, al fine di ridurre i costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione;
  - d) evitare la formazione di condense non momentanee, contenendo, nella stagione invernale, il grado di umidità relativa entro valori ammissibili di benessere.

**art. 49- benessere acustico**

1. Gli edifici devono essere progettati e costruiti per tutelare i potenziali occupanti da rumori emessi da sorgenti interne o contigue, ovvero provenienti dall'ambiente esterno. In particolare, devono essere verificati i livelli di protezione:
  - a) da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - b) dalla rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti sovrapposti o contigui;
  - c) dalla rumorosità proveniente da ambiente esterno.

**art. 50- qualità dell'aria negli spazi interni degli edifici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute delle persone nonché per la conservazione delle cose.

**art. 51- aerazione naturale**

1. La ventilazione naturale è la modalità di aerazione preferibile per garantire condizioni idonee di qualità dell'aria. La condizione di ventilazione naturale preferibile, a sua volta, è quella di riscontro dell'aria garantito da pareti finestrate contrapposte.
2. Le condizioni di ventilazione naturale sono soddisfatte quando sono realizzate aperture verso l'esterno. Le aperture verso l'esterno devono essere posizionate e dimensionate secondo la normativa vigente, tenuto conto della presenza eventuale di apparecchi di combustione a fiamma libera, e di eventuali ostacoli posti nelle immediate vicinanze delle aperture tali da non consentire un perfetto ricambio d'aria.
3. I locali di abitazione devono essere dotati di idonea superficie finestrata ed apribile.
4. L'aerazione naturale degli edifici può essere conseguita anche mediante corti e cortili.

**art. 52- aerazione meccanica**

1. L'aerazione meccanica è ammessa in sostituzione dell'aerazione naturale negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale e nei servizi igienici privi di finestre. L'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio d'aria adeguato.
2. Gli spazi di servizio dove è prevista la permanenza saltuaria di persone, in assenza di ventilazione naturale, devono essere dotati di una canna di ventilazione per assicurare il ricambio d'aria.
3. L'aspirazione meccanica nei corridoi e nei disimpegni aventi una lunghezza superiore a m. 10,00 o una superficie superiore a mq. 20,00, deve assicurare un ricambio d'aria adeguato.

**art. 53- illuminazione naturale**

1. L'uso ottimale dell'illuminazione naturale è un obiettivo prioritario da perseguire al fine di conseguire il benessere delle persone ed il risparmio energetico.
2. I locali di abitazione devono avere una superficie finestrata per assicurare una adeguata

illuminazione naturale.

3. Gli altri locali possono essere dotati di impianto di sola illuminazione artificiale.

**art. 54- illuminazione artificiale**

1. L'illuminazione artificiale deve essere prevista in ogni locale e assicurata da un impianto elettrico stabile.
2. L'illuminazione in esterno deve essere realizzata mediante impianti che non comportino inquinamento luminoso.

**art. 55- controllo del soleggiamento**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati prevedendo un'adeguata irradiazione del soleggiamento, nonché sistemi di schermatura per ridurre gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Gli spazi chiusi devono garantire un opportuno oscuramento al fine di evitare i disagi al riposo ed al sonno derivanti da una insufficiente attenuazione della luce.
3. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto anche mediante la formazione di aggetti al di sopra delle finestre o di arretramento delle finestre rispetto al filo di facciata.

**art. 56- ombre portate**

1. Gli interventi devono valutare gli effetti derivanti dalle ombre portate, nel rispetto dell'altezza massima consentita e delle distanze tra edifici, al fine di consentire condizioni accettabili di soleggiamento invernale agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza.

**art. 57- corti e cortili**

1. Le corti o i cortili sono funzionali anche alla ventilazione ed alla illuminazione degli spazi abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Le superfici delle pareti degli edifici affacciati su cortili non devono essere complessivamente superiori a cinque volte la superficie del cortile stesso.
3. Le pavimentazioni di corti e cortili nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, devono essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi.
4. I cortili devono essere collegati alla base con l'esterno, mediante accessi pedonali e carrabili al fine di garantire l'accesso ai mezzi di emergenza.
5. I cortili devono essere sistemati in modo da evitare ristagni d'acqua e devono essere dotati di idonee prese d'acqua.

**art. 58- cavedi**

1. La creazione di cavedi è ammessa unicamente nel caso di ristrutturazione edilizia per consentire l'aerazione e l'illuminazione di servizi igienici, disimpegni e angoli cottura.
2. I cavedi devono essere aperti in alto e devono essere collegati, alla base, ad altri spazi aperti mediante corridoi o passaggi che devono essere mantenuti sempre liberi. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile per la pulizia. I pavimenti dei cavedi devono essere impermeabili e devono essere muniti di scarico delle sole acque piovane. Le pareti dei cavedi devono essere libere interamente e di colore chiaro.

**art. 59- cavedi tecnici**

1. I cavedi tecnici sono preordinati al passaggio degli impianti degli edifici e non è ammesso l'affaccio di alcun locale sui medesimi.
2. I cavedi tecnici devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire un accesso agevole e sicuro.
3. I cavedi tecnici devono essere isolati termicamente e acusticamente, per evitare che si formino vie privilegiate di diffusione del rumore o di dispersione del calore all'interno degli edifici.

**art. 60- canne fumarie e di esalazione**

1. Gli apparecchi di produzione del calore e dell'acqua calda, alimentati a gas, devono essere collegati alle canne fumarie.
2. Gli odori e i vapori devono essere allontanati con convezione naturale o meccanica, mediante l'utilizzo di canne di esalazione, mentre i fumi devono essere allontanati con convezione naturale, sempre con l'utilizzo di canne di esalazione o, in caso di impossibilità tecnica, mediante l'assunzione di idonei filtri omologati, intercambiabili e testati previa autorizzazione della competente Azienda Sanitaria Locale.
3. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono essere distinte e opportunamente contrassegnate. Le canne di esalazione devono essere mascherate e posizionate nel filo interno della facciata dell'edificio, preferibilmente lungo le facciate prospicienti lo spazio privato.

**capo IV– requisiti di conformazione**

**art. 61- locali seminterrati e sotterranei**

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione.
2. L'accessibilità dei locali seminterrati e sotterranei deve essere garantita in conformità alla destinazione d'uso prevista nei locali stessi.

**art. 62- scale**

1. Le scale di uso Comune che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di lucernario.
2. Gli infissi delle scale devono essere agevolmente apribili.
3. Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
4. Le scale a giorno devono essere dotate di protezione nella parte sottostante, per un'altezza compresa tra m. 0,30 e m. 2,50 misurata dal piano di calpestio.
5. Le scale in spazi pubblici e edifici pubblici o aperti al pubblico, devono essere segnalate a pavimento in prossimità del primo gradino a salire e del primo gradino a scendere, al fine di indicare l'inizio e la fine della scala stessa.
6. Le scale devono essere dotate di corrimano continuo lungo tutto lo sviluppo della scala. Il corrimano deve proseguire in lunghezza per un minimo di m. **0,25** oltre la fine della scala stessa.

**art. 63- spazi praticabili interni all'unità immobiliare**

1. Gli spazi interni all'unità immobiliare, non costituiscono superficie lorda di pavimento e non sono riconducibili alla definizione di soppalco quando:
  - a) non sono idonei alla permanenza anche temporanea di persone;
  - b) sono privi dei requisiti di agibilità;
  - c) hanno almeno un lato aperto ed un'altezza netta inferiore a metri m. 1,80 e superiore a m. 1,50;
2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di spazi praticabili, secondo le caratteristiche indicate ai commi precedenti, non richiedono la corresponsione dei contributi di costruzione ed il soddisfacimento degli obblighi di dotazione degli spazi a parcheggio.

**art. 64- metodo di misura dell'altezza dei locali**

1. L'altezza dei locali con solaio a vista deve essere misurata dall'estradosso del piano di calpestio del pavimento finito all'intradosso della struttura portante. Nel caso l'interasse, tra una struttura portante e l'altra, sia superiore a m. 2,00, l'altezza deve essere misurata dal piano di calpestio del pavimento finito all'intradosso dell'assito del solaio. Lo spazio tra l'intradosso della struttura portante e il piano di calpestio del pavimento finito deve essere superiore a m. 2,20.
2. L'altezza, ai fini della verifica dei requisiti di agibilità, deve essere misurata:

- In presenza di controsoffittatura, dal piano di calpestio del pavimento finito all'intradosso della controsoffittatura stessa.
  - In presenza di pavimento galleggiante dall'estradosso del piano di calpestio del pavimento finito all'intradosso della struttura portante ovvero di eventuale controsoffittatura.
3. L'altezza dei locali con solaio inclinato a vista, ai fini della verifica dell'altezza interpiano, è data dalla media aritmetica delle altezze misurate con i criteri di cui al comma 1.
  4. L'altezza del vano sottotetto è misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio del piano agibile all'intradosso del solaio di copertura. Gli elementi strutturali integrati al solaio di copertura, costituiscono limite di altezza.
  5. L'altezza dei piani destinati ad autorimessa ivi compresi gli spazi di manovra, è misurata dal piano di calpestio del pavimento finito all'intradosso del solaio superiore. Costituiscono limite di altezza gli spazi destinati a cavelli tecnici delimitati, senza soluzione di continuità rispetto all'intera superficie, mediante idonee componenti edilizie, finalizzati a contenere gli impianti tecnologici al servizio dell'edificio. Tali spazi devono avere una altezza non superiore a m. 0,50 dall'intradosso del solaio superiore e devono essere realizzate con struttura ignifuga.

#### **art. 65- manufatti e arredi da esterno**

1. I manufatti e gli arredi da esterno sono elementi accessori finalizzati al godimento dello spazio aperto che, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non costituiscono superficie coperta, superficie lorda di pavimento e volume, e non sono soggetti a titolo abilitativo. Tali elementi comprendono:
  - a) struttura in legno per ricovero attrezzi da giardino avente le dimensioni massime di m. 1,00 x m. 2,00 con altezza massima di m. 1,70 e copertura realizzata con materiali naturali;
  - b) gazebo costituito da struttura verticale in metallo o legno, aperto su tutti i lati, avente una superficie massima non superiore a mq. 10,00, un'altezza massima al colmo non superiore a m. 3,00 e copertura in tela, canniccio o materiale trasparente;
  - c) pergolato costituito da una struttura composta da elementi verticali e orizzontali in metallo o legno, avente una superficie massima non superiore al 10% dell'area libera e comunque non superiore a mq. 10,00, e un'altezza massima al colmo non superiore a m. 3,00, idonea a sostenere il verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie;
  - d) vasca destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, costituita da struttura interrata o in elevazione, avente una superficie massima di mq. 2,00;
  - e) piscina pertinenziale all'unità immobiliare costituita da struttura interrata, avente una superficie massima non superiore al 30% dell'area libera e comunque non superiore a mq. 15,00 e una profondità massima di m. 1,50;
2. I manufatti e gli arredi esterni previsti al comma 1 possono essere realizzati in misura non superiore ad uno per ogni unità immobiliare unifamiliare o condominiale.
3. I manufatti e gli arredi esterni eccedenti a quelli previsti al comma 1, sono subordinati al rilascio del titolo abilitativo in conformità alla normativa vigente.

#### **capo V – dotazioni e impianti**

##### **art. 66- servizi indispensabili degli edifici**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  - d) trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sensoriali;

- e) protezione dagli incendi;
- f) aerazione forzata in assenza di quella naturale.

**art. 67- scarichi e reti**

1. Ai fini della riduzione dell'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenate, occorre privilegiare soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, sia unitarie sia separate, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.
2. Tutti gli scarichi idrici devono essere raccolti all'origine, allontanati tramite condotti separati e conferiti al recapito finale.
3. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonei pozzetti di ispezione.
4. Le acque meteoriche provenienti dai pluviali di scarico delle coperture dei fabbricati devono essere convogliate in appositi pozzi perdenti, che ne consentano il recapito sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo. La dispersione deve avvenire ad una distanza adeguata dai muri perimetrali dei fabbricati limitrofi. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di smaltimento, le acque devono essere conferite nei recapiti comunali secondo le normative vigenti in materia, con particolare riferimento al Regolamento locale di fognatura.

**art. 68- locali per la raccolta dei rifiuti**

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione edilizia, se riferita all'intero edificio, devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Il locale o il manufatto deve essere collocato al piano terreno, o al piano interrato, deve avere dimensioni e localizzazione adeguate rispetto al fabbisogno espresso dall'edificio e alle modalità di raccolta in atto nella zona, deve essere accessibile a tutti e deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno. Nel caso di locale o manufatto interrato l'accesso, ove possibile, deve consentire la movimentazione dei contenitori con mezzi meccanici.
2. Il pavimento e le pareti devono essere lavabili ed inattaccabili dagli acidi.

**art. 69- spazi per il deposito di biciclette**

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione edilizia, se riferita all'intero edificio, devono disporre negli spazi comuni di un'area attrezzata coperta per il deposito delle biciclette, carrozzine, passeggini e altri mezzi non motorizzati, in misura non inferiore all'uno per cento della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento. Tale dotazione può non essere rispettata nel caso di comprovata impossibilità tecnica.
2. La realizzazione di spazi per deposito di biciclette e mezzi non motorizzati è prescritta anche negli interventi di:
  - sistemazione delle stazioni dei mezzi di trasporto collettivo e delle relative aree di pertinenza;
  - sistemazione o nuova realizzazione di giardini e parchi pubblici, nonché di infrastrutture per le attività sportive;
  - sistemazione o nuova realizzazione di parcheggi per autoveicoli.

## **titolo III**

### **Esecuzione degli interventi e vigilanza**

**art. 70- direttore dei lavori**

1. I lavori devono essere diretti da un professionista abilitato.
2. In caso di assenza, morte, dimissioni o decadenza del professionista, il Comune sospende l'esecuzione dei lavori fino alla comunicazione della designazione di un sostituto.

**art. 71- inizio dei lavori**

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e deve essere comunicato alla struttura comunale competente prima o contestualmente l'inizio stesso specificando, se non già indicato nella documentazione agli atti d'ufficio, il nominativo del tecnico direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice. La predetta comunicazione è altresì necessaria nei casi di variazione soggettiva dei nominativi e deve essere effettuata entro 5 giorni dalla variazione medesima. La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata anche nel caso di titolo abilitativo relativo a variante essenziale, cioè quando sono previste modificazioni quantitative e qualitative del progetto originario.
2. Le opere di approntamento del cantiere non costituiscono l'effettivo avvio dei lavori.
3. Decorso inutilmente il termine utile per l'inizio dei lavori, previsto dalla normativa vigente, senza che sia pervenuta comunicazione alla struttura comunale competente, si intende decaduto il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori.
4. L'inosservanza dell'obbligo di comunicazione dell'inizio dei lavori è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 200,00.
5. L'inosservanza dell'obbligo di comunicazione delle variazioni dei nominativi di cui al comma 1 è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 100,00.

**art. 72- punti fissi e linee di ciglio**

1. I punti fissi e linee di ciglio devono essere richiesti alla struttura comunale competente prima dell'inizio dei lavori di opere di nuova costruzione, con esclusione di ampliamenti e sopraelevazioni, nonché per la realizzazione di recinzioni, se prospicienti spazi pubblici.
2. Il titolare dell'intervento edilizio deve predisporre, in luogo, i punti di linea e di livello che corrispondono a quelli indicati nelle tavole di progetto.
3. I punti fissi e linee di ciglio sono assegnati dalla struttura comunale competente, previo verbale redatto in contraddittorio, entro 20 giorni dalla richiesta e riportati su idonea planimetria preventivamente redatta dal titolare.
4. Qualora la struttura comunale di riferimento competente non abbia provveduto entro ~~30~~ 20 giorni dalla richiesta alla determinazione in contraddittorio dei punti fissi, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ed il direttore dei lavori redigono il verbale autonomamente e ne inviano copia alla struttura competente, che potrà contestarlo solo in caso di violazioni.

**art. 73- recinzioni provvisorie**

1. Le aree sottoposte ad interventi edilizi che si trovano in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico devono essere recintate in via provvisoria, al fine di assicurare la pubblica incolumità e di salvaguardare gli impianti e le attrezzature esistenti all'esterno. In ogni caso devono essere adottati gli accorgimenti tecnici idonei ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
2. Gli accessi al cantiere, ricavati nelle recinzioni provvisorie, non devono aprirsi verso l'esterno e devono essere chiusi quando i lavori non sono in corso.
3. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere segnalati sia durante il giorno sia durante la notte.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso e, limitatamente al centro storico, non devono essere trasparenti nelle parti visibili dagli spazi pubblici.

**art. 74- sicurezza e disciplina generale del cantiere**

1. I cantieri devono rispettare le norme in materia di sicurezza, di infortuni sul lavoro e di custodia, nonché predisporre accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, al fine di salvaguardare gli addetti di cantiere e di tutelare la sicurezza pubblica.

2. I cantieri e le costruzioni provvisorie di cantiere sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, spogliatoi e docce prescritti dalle norme vigenti in materia. Gli alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, devono possedere i requisiti minimi prescritti dalle norme vigenti in materia.
3. Gli impianti provvisori di cantiere, ove possibile, devono essere allacciati alle rispettive reti pubbliche previa autorizzazione rilasciata dall'organo competente. In caso contrario, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente ASL di Pavia, mentre l'impianto fognario deve essere realizzato con un impianto provvisorio.
4. Le acque pubbliche non possono essere utilizzate o deviate dal proprio corso, senza la preventiva autorizzazione dell'organo competente.
5. L'assuntore dei lavori, quale responsabile dei medesimi, deve essere presente in cantiere; in alternativa deve assicurare la presenza di persona idonea che lo rappresenti.
6. Nel cantiere devono essere depositati ed esibiti agli organi di controllo che ne facciano richiesta:
  - a) una copia del titolo abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
  - b) una copia della documentazione per il contenimento del consumo energetico;
  - c) una copia della denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica;
  - d) una copia della notifica preliminare prevista dalla normativa in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri.
7. Il trasporto dei materiali di costruzione deve essere effettuato nelle ore diurne mediante la predisposizione di accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico. I mezzi di trasporto dei materiali da costruzione ed i mezzi di cantiere devono essere mantenuti in condizioni ordinarie di pulizia al fine di non sporcare il manto stradale.
8. La stabilità degli scavi deve essere assicurata mediante la realizzazione di opere tali da garantire la resistenza degli stessi alla spinta del terreno circostante.
9. Gli scavi devono essere realizzati in modo tale da non compromettere la sicurezza di edifici e di impianti e di essenze arboree di pregio posti nelle vicinanze.
10. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia quelle relative ad eventuali infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata alla struttura comunale competente.
11. Gli interventi edilizi di nuova costruzione e quelli che comportano il rifacimento della copertura di edifici esistenti devono prevedere la posa di sistemi di ancoraggio necessari a garantire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture. Tali dispositivi devono essere facilmente identificabili e adeguatamente segnalati.

#### ***art. 75- cartello di cantiere***

1. Nei cantieri edili, dove sono in corso interventi per i quali è richiesto un titolo abilitativo, deve essere esposto sulla recinzione dell'area di cantiere, in corrispondenza dell'ingresso principale, e comunque in luogo visibile dall'esterno, un cartello avente le dimensioni minime di m. 0,50 per m. 0,70, riportante in modo leggibile le seguenti indicazioni:
  - a) nominativo del titolare del titolo abilitativo;
  - b) estremi del titolo abilitativo (data del rilascio/presentazione);
  - c) natura delle opere;
  - d) data di inizio dei lavori;
  - e) nominativo del progettista e direttore dei lavori delle opere edili;
  - f) nominativo del progettista e direttore dei lavori delle opere in cemento armato o a struttura metallica;
  - g) impresa edile esecutrice dei lavori;
  - h) nominativo del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione.
2. L'inosservanza dell'obbligo di esposizione del cartello è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 500,00.

3. L'inosservanza dell'obbligo di esatta compilazione del cartello è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 200,00.

**art. 76- cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

1. I ritrovamenti di cose mobili ed immobili aventi interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico, devono essere denunciati alle autorità competenti secondo le leggi vigenti in materia.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi fino a nuove determinazioni dell'organo competente.
3. I progetti di opere edilizie che prevedono lavori di scavo del terreno nelle aree degli insediamenti storici, così come definite dallo strumento urbanistico vigente, nonché nelle aree a rischio archeologico segnalate dalla soprintendenza, devono essere corredati dal nulla osta dell'autorità competente.

**art. 77- ultimazione dei lavori**

1. La data del deposito della comunicazione di ultimazione dei lavori costituisce, a tutti gli effetti, il termine di ultimazione dei lavori.
2. L'inosservanza dell'obbligo di comunicazione della fine lavori è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 200,00.

**art. 78- tolleranza di cantiere**

1. Sono considerate tolleranze di cantiere le seguenti differenze rispetto alle misure lineari:
  - 1,0% fino a m. 5,00;
  - 0,5% da m. 5,00 a m. 15,00;
  - 0,2% oltre m. 15,00.
2. Le misure si calcolano con il criterio puntuale e non progressivo.
3. Sono considerate altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive interne dei singoli piani dell'edificio che comportano la modifica della superficie di uno spazio in misura inferiore al 5% della superficie originaria, ferma restando la superficie lorda di pavimento complessiva del piano stesso.

**art. 79- agibilità parziale degli edifici**

1. L'agibilità parziale può essere attestata con il rilascio del relativo certificato, quando le unità immobiliari sono funzionalmente autonome, rispettano i requisiti di accessibilità, e risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti l'edificio ospitante le unità immobiliari oggetto della richiesta.

**art. 80- vigilanza**

1. La vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale è assicurata da ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, eventualmente coadiuvati da funzionari e dipendenti della struttura comunale competente, sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente o di segnalazioni da parte dei cittadini.
2. Le segnalazioni dei cittadini sono riferite alla presunta esistenza di violazioni edilizie o alla tutela del decoro urbano.
3. Le segnalazioni devono pervenire alla struttura competente in forma scritta e devono contenere i dati anagrafici del soggetto oltre alla sottoscrizione del medesimo. La struttura competente, verificata l'identità del soggetto, attiva le procedure di controllo.
4. La vigilanza deve essere effettuata mediante controlli a campione per tipologia di intervento ed in modo omogeneo su tutto il territorio comunale.

**art. 81- libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato e delle urbanizzazioni**

1. Al fine di ottimizzare gli interventi di manutenzione e ripristino, nonché quelli di emergenza, degli edifici, i proprietari degli immobili o l'amministratore della proprietà o del condominio devono predisporre, per gli edifici di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, il libretto del fabbricato.
2. Il libretto del fabbricato deve contenere l'elenco della documentazione relativa alle caratteristiche del fabbricato riguardante gli aspetti progettuali, strutturali ed impiantistici con gli estremi identificativi dei correlativi provvedimenti.
3. Il libretto deve essere custodito dal proprietario dell'immobile o dall'amministratore della proprietà o del condominio.
4. Il libretto deve essere aggiornato in relazione alle modifiche degli elementi indicati al comma 1, apportate all'edificio.
5. Il libretto deve essere consultabile dagli utilizzatori degli immobili, dai tecnici comunali e dagli enti preposti alla vigilanza e alla sicurezza.
6. Le opere di urbanizzazione di nuova costruzione devono essere dotate del libretto d'uso e di manutenzione, predisposto dal direttore dei lavori. Il documento deve riportare le relative caratteristiche tecniche, progettuali, strutturali ed impiantistiche di quanto costruito, e deve essere consegnato al Comune a seguito dell'avvenuto collaudo.

**art. 82- vigilanza sul decoro urbano**

1. I proprietari di edifici o di aree scoperte devono mantenere gli immobili in buono stato di conservazione, in attuazione del principio previsto dall'art. 9. In particolare gli immobili devono essere recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia e di cura del verde. L'obbligo di conservazione è altresì riferito agli impianti degli edifici, ancorché non visibili ma suscettibili di arrecare pregiudizio al decoro, all'estetica e all'igiene.
2. Nel caso di condominio di edifici, la responsabilità per le parti comuni ricade in capo all'amministratore.
3. Gli impianti tecnologici degli immobili dismessi devono essere disattivati e gli immobili stessi devono essere resi inaccessibili. I proprietari degli immobili dismessi devono, a loro cura e spese, mettere in atto tutto quanto utile e necessario, al fine di evitare occupazioni abusive degli immobili medesimi.
4. I proprietari degli immobili dismessi devono comunicare agli enti competenti eventuali situazioni di degrado strutturale degli stessi, ovvero il venir meno delle condizioni di sicurezza e di salvaguardia per pubblica incolumità.
5. Se il proprietario o l'amministratore del condominio non provvedono autonomamente ad effettuare gli interventi di manutenzione al fine di garantire le condizioni di sicurezza, igieniche e di decoro, oltre all'applicazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento, il Comune ordina l'effettuazione dei lavori necessari. In caso di inottemperanza, e salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia, il Comune procede d'ufficio all'esecuzione dei lavori necessari con addebito delle spese.

**art. 83- sanzioni**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla legge per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme in materia edilizia ed urbanistica.
2. La tabella riepilogativa allegata al presente Regolamento riassume la misura della sanzione per la violazione di ogni singola prescrizione del Regolamento medesimo.
3. Le sanzioni sono a carico del soggetto inadempiente, ferma l'applicabilità delle discipline in tema di concorso di persona nella violazione e di solidarietà con l'autore della violazione.

4. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nonché delle ordinanze attuative degli obblighi ivi previsti sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 100,00.

## **PARTE III DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANIZZATIVE**

### **titolo I Norme procedurali**

#### ***art. 84- presentazione dei progetti edilizi***

1. Le richieste di permesso di costruire e di autorizzazioni paesaggistiche, nonché le denunce di inizio attività, devono essere sottoscritte dai proprietari o dagli aventi titolo e da un progettista abilitato alla progettazione.
2. Gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere, quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc., sia nella descrizione dei materiali impiegati. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati; in particolare:
  - le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
3. Tutti gli elaborati cartacei devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista con relativo timbro professionale.

#### ***art. 85- asservimento dell'area di pertinenza***

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento, in assenza di piano attuativo, devono prevedere l'assoggettamento a vincolo di asservimento delle relative aree, anteriormente al rilascio o al formarsi del titolo abilitativo.
2. Il vincolo di asservimento, costituito mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, è riferito allo sfruttamento edilizio dell'area, in base agli indici vigenti al momento del rilascio o del formarsi del titolo abilitativo.
3. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento o la superficie coperta utilizzata, nonché il relativo indice di piano regolatore riferito all'intera area fondiaria di pertinenza e deve contenere un allegato tecnico quotato con l'individuazione grafica dell'area.
4. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, salva la facoltà di utilizzare indici diversi che si rendano applicabili per effetto di mutamenti dello strumento urbanistico.

#### ***art. 86- documentazione da allegare***

1. Le richieste di permesso di costruire e le denunce di inizio attività, in relazione alle singole tipologie di intervento, devono essere corredate dalla seguente documentazione:
  - a) documento che attesti la titolarità alla presentazione del progetto edilizio;
  - b) estratti:
    - di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati;

- di P.R.G. vigente ed eventualmente adottato, azionamento e prescrizioni specifiche, in scala 1:2000 con l'individuazione degli ambiti di intervento;
- di eventuale Piano attuativo con l'individuazione degli ambiti di intervento, degli eventuali vincoli sovraordinati o altro;
- c) relazione geologica per interventi di nuova costruzione, sostituzione ed ampliamento, secondo quanto previsto dalla carta di fattibilità geologica del Piano Regolatore;
- d) rilievo del lotto puntualmente quotato che dimostri la superficie reale dello stesso, supportato da rilievo celerimetrico e relativa restituzione grafica con sovrapposizione al fotopiano;
- e) rilievo in scala opportuna mediante piante, prospetti e sezioni di eventuali manufatti, edifici, rustici, recinzioni, consistenze arboree presenti nel lotto, nonché rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto;
- f) inquadramento del progetto nel contesto, in scala opportuna, con rappresentazione planimetrica illustrativa dello stato di fatto del lotto interessato all'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con le relative altezze, delle distanze dai confini e dagli altri edifici, delle urbanizzazioni primarie esistenti, con dimostrazione grafica ed analitica dei calcoli planovolumetrici di verifica dei parametri edilizi ed urbanistici richiesti dallo strumento urbanistico vigente e adottato;
- g) piante quotate dell'edificio in progetto ai vari piani, in scala opportuna, con indicazione delle dimensioni, delle destinazioni dei singoli locali, della verifica dei rapporti aeroilluminanti, della indicazione delle linee di sezione di progetto;
- h) sezioni quotate longitudinali e trasversali dell'edificio in progetto in scala opportuna, di ogni corpo di fabbrica con precisate altezze di interpiano, delle solette, sporti degli aggetti, colmo, dei parapetti, delle aperture e quant'altro ritenuto utile;
- i) prospetti dell'edificio in progetto, in scala opportuna, completi di riferimento agli edifici circostanti e alle quote del terreno. In caso di edificio in aderenza ad altri fabbricati, i prospetti dovranno comprendere anche le facciate aderenti. I prospetti dovranno indicare i materiali di finitura;
- j) confronto fra stato di fatto e progetto mediante piante, prospetti e sezioni dell'edificio opportunamente quotate alla scala opportuna;
- k) piante e sezioni dell'intervento in scala opportuna con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sensoriali;
- l) progetto del verde e di sistemazione delle aree libere;
- m) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche di cicli produttivi e delle reti tecnologiche, in scala opportuna;
- n) planimetria delle opere di urbanizzazione in progetto;
- o) simulazione fotografica o rendering o prospettiva o assonometria dell'edificio in progetto;
- p) relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planovolumetrici ed i livelli di prestazione di confort attesi;
- q) relazione storica di rilievo e di progetto per gli edifici di valore storico-artistico;
- r) dichiarazioni del professionista abilitato in ordine alla conformità alle normative vigenti, quali quelle in materia di:
  - abbattimento delle barriere architettoniche;
  - impianti elettrici ed idrico sanitari;
  - scarichi civili o industriali;
  - inquinamento acustico ed atmosferico;
  - contenimento dei consumi energetici;

s) atti di assenso comunque denominati rilasciati da amministrazioni ed enti esterni propedeutici alla realizzazione del progetto.

Le medesime modalità si applicano anche alla compilazione dei progetti delle opere viabilistiche, di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e di sicurezza.

2. L'indicazione degli elaborati e le modalità di rappresentazione grafica sono resi pubblici nelle forme ritenute più idonee per facilitarne la conoscibilità.
3. La documentazione indicativa di cui al comma 1 viene puntualmente dettagliata ed aggiornata, per tipologia di intervento edilizio, mediante provvedimento del dirigente della struttura comunale competente.

**art. 87- voltura dei titoli edilizi**

1. Il permesso di costruire, in caso di trasferimento della titolarità della proprietà dell'immobile, è volturato in capo all'acquirente dell'immobile stesso. In caso di denuncia di inizio attività, l'avente titolo alla denuncia è tenuto a comunicare il trasferimento della proprietà dell'immobile. Copia del contratto o dichiarazione sostitutiva notarile, deve essere depositata presso il Comune entro 15 giorni dalla stipulazione.

**art. 88- parere preventivo dell'ufficio**

1. Le richieste di parere preventivo devono essere corredate almeno della documentazione prevista ai punti a), b), d), g), h), i), j), p) del comma 1 dell'articolo 86.
2. Le richieste sono definite nei termini di 90 giorni.
3. La documentazione di cui al comma 1 può essere modificata ed integrata mediante provvedimento del dirigente della struttura comunale competente.

## **Titolo II Organi consultivi**

### **capo I – La Commissione per il Paesaggio**

**art. 89- campo di applicazione**

1. Il presente capo stabilisce la disciplina di composizione, nomina e funzionamento della Commissione per il Paesaggio.

**art. 90- composizione**

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico consultivo in materia paesaggistica.
2. Sono membri di diritto:
  - A. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia, tutti aventi esperienza nella tutela paesaggistico ambientale acquisita mediante la partecipazione a corsi di formazione promossi o riconosciuti dalla Regione Lombardia, ovvero acquisita in virtù di attività professionale pluriennale oggettivamente documentata;
  - B. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia, tutti aventi esperienza nella tutela paesaggistico ambientale acquisita mediante la partecipazione a corsi di formazione promossi o riconosciuti dalla Regione Lombardia, ovvero acquisita in virtù di attività professionale pluriennale oggettivamente documentata;
  - C. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dal Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia tutti aventi esperienza nella tutela paesaggistico ambientale acquisita mediante la partecipazione a corsi di formazione promossi o riconosciuti dalla Regione Lombardia, ovvero acquisita in virtù di attività professionale pluriennale oggettivamente documentata;

- D. un esperto, in possesso di documentati requisiti di professionalità in materia edilizia o urbanistica o ambientale o del paesaggio, designato dal Sindaco;
- E. un esperto di Storia dell'Arte e dell'Architettura scelto in una rosa di tre nomi, proposti dalle associazioni cittadine maggiormente rappresentative che perseguono finalità di tutela del territorio e dei beni ambientali.

Tutti i membri della Commissione per il Paesaggio devono comunque possedere i requisiti previsti dalla disciplina statale e regionale in materia.

- 3. Partecipano senza diritto di voto il dirigente del settore comunale competente o suo delegato, il responsabile del procedimento relativo al progetto su cui è richiesto il parere nonché il segretario della Commissione.
- 4. La Commissione per il Paesaggio è rappresentata dal suo presidente.

#### **art. 91- nomina e durata**

- 1. La Commissione per il Paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale ad eccezione del membro indicato alla lettera D dell'art. 90, designato direttamente dal Sindaco.
- 2. Il presidente ed il vicepresidente sono designati dalla Giunta Comunale tra i membri della Commissione.
- 3. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi in caso di morte, dimissioni o di decadenza. Le dimissioni hanno effetto dalla data della nomina del membro sostituito. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario deceduto, dimissionario o decaduto, deve appartenere alla stessa categoria del membro sostituito e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il Paesaggio.
- 4. La Commissione per il Paesaggio resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione per il Paesaggio da effettuarsi entro 45 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale immediatamente successiva. Il periodo di eventuale commissariamento non costituisce conclusione del mandato amministrativo.
- 5. I membri della Commissione che hanno ricoperto la carica per due mandati consecutivi non sono, allo scadere del secondo mandato, immediatamente rinominabili. La norma si applica anche nel caso in cui uno o entrambi i mandati siano cessati prima della scadenza naturale.

#### **art. 92- incompatibilità**

- 1. La carica di componente della Commissione per il Paesaggio è incompatibile:
  - con la carica di sindaco, consigliere comunale, circoscrizionale o di componente della Giunta comunale;
  - con la carica di membro della Commissione Edilizia;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune, enti o aziende da esso dipendenti o società di cui il Comune dispone di una partecipazione maggioritaria.
- 2. I membri della Commissione per il Paesaggio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

#### **art. 93- conflitto d'interessi**

- 1. I membri della Commissione che sono direttamente interessati alla trattazione di progetti devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dalla sala in cui si svolge la riunione della Commissione.
- 2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti sono riferiti ad interessi del coniuge, di parenti o affini fino al quarto grado, di soci o colleghi dello stesso studio professionale, di un membro della Commissione per il Paesaggio.

#### **art. 94- assenze ingiustificate**

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

**art. 95- attribuzioni**

1. La Commissione per il Paesaggio valuta la qualità paesaggistica ed ambientale delle opere, in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori, adeguatamente motivati, resi nei casi previsti dalla legge, nonché di giudizi di impatto paesistico resi nei casi previsti dalla legge.
2. La Commissione per il Paesaggio valuta la qualità paesaggistica ed ambientale dei piani attuativi e dei programmi di intervento urbanistico, in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e adeguatamente motivati.
3. Se la Commissione ha già espresso un parere positivo su di un progetto preliminare, il parere sul progetto definitivo non è più necessario se questo, all'esame della struttura comunale competente, risulta conforme al primo.
4. La Commissione per il Paesaggio, nelle materie di competenza, può esprimere pareri su quesiti di interesse generale, anche sulla base di sollecitazioni formulate dalle strutture comunali di riferimento.
5. La Commissione per il Paesaggio può eseguire sopralluoghi, anche delegando alcuni membri, qualora lo ritenga utile per l'espressione del parere.
6. La Commissione per il Paesaggio può integrare le proprie modalità di funzionamento, così come previste dal presente Regolamento edilizio, assumendo le relative decisioni con le stesse modalità previste dall'art. 98.

**art. 96- convocazione**

1. La seduta della Commissione per il Paesaggio è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vicepresidente, almeno cinque giorni prima della data fissata, mediante comunicazione scritta, consegnata a mani o spedita per posta raccomandata, o comunicazione telefax o comunicazione di posta elettronica.
2. Copia della convocazione è inviata ai responsabili dei procedimenti dei settori interessati.

**art. 97- ordine del giorno**

1. Il presidente fissa l'ordine del giorno almeno cinque giorni prima della data della seduta e ne invia copia unitamente alla convocazione.
2. I commissari possono prendere visione della documentazione relativa ai progetti iscritti all'ordine del giorno.
3. Il presidente può sottoporre all'esame della Commissione anche progetti non inseriti all'ordine del giorno per particolari e motivate esigenze di interesse pubblico o di interesse generale, previa decisione della Commissione medesima sull'integrazione dell'ordine del giorno.

**art. 98- validità delle sedute e delle decisioni**

1. Le sedute della Commissione per il Paesaggio sono validamente costituite se sono presenti almeno la metà più uno dei componenti, computando nel numero il presidente o il vicepresidente, l'uno dei quali deve essere necessariamente presente. Devono essere altresì presenti almeno due degli esperti indicati alle lettere A, B e C, del comma 2 dell'art. 90.
2. Le decisioni sono validamente assunte, quando ottengono il voto favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente o, se assente, del vicepresidente.

**art. 99- pubblicità e verbalizzazione delle sedute**

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

2. Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate da un dipendente comunale individuato dal dirigente del settore competente.
3. Il segretario redige i verbali dei pareri provvedendo altresì alla loro archiviazione. I verbali sono sottoscritti dal presidente o dal vicepresidente e dal segretario. I membri presenti devono sottoscrivere un foglio di presenza alla seduta.

**art. 100- risorse per il funzionamento**

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

**capo II – La Commissione Edilizia**

**art. 101- campo di applicazione**

1. Il presente capo stabilisce la disciplina di composizione, nomina e funzionamento della Commissione edilizia nel caso in cui il Comune decida di istituirla.

**art. 102- composizione**

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico consultivo sugli aspetti estetici, funzionali e qualitativi in materia edilizia e urbanistica.
2. Sono membri di diritto:
  - A. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia;
  - B. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia;
  - C. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dal Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia;
  - D. un esperto designato dal Sindaco, in possesso di documentati requisiti di professionalità in materia edilizia o urbanistica;
  - E. un rappresentante dell'Ordine dei Geologi scelto in una rosa di tre nomi proposti dalla delegazione Provinciale di Pavia dell'Ordine dei Geologi;
  - F. un esperto scelto in una rosa di tre nomi proposti dalle Associazioni rappresentanti gli artigiani e le piccole e media imprese;
  - G. un esperto di Storia dell'Arte e dell'Architettura scelto in una rosa di tre nomi proposti dall'Università degli Studi di Pavia;
  - H. un rappresentante del Collegio dei Costruttori Edili ed Affini della Provincia di Pavia scelto in una rosa di tre nomi proposti dal Collegio stesso;
  - I. un rappresentante delle Associazioni dei Sindacati degli Inquilini di Pavia scelto in una rosa di tre nomi proposti dalle associazioni stesse;
  - J. un esperto scelto in una rosa di tre nomi indicati dalla Consulta comunale permanente per l'osservazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche e sensoriali;
  - K. il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.
  - L. un rappresentante delle Associazioni della Proprietà Immobiliare di Pavia scelto in una rosa di tre nomi proposti dalle associazioni stesse;
  - M. un rappresentante del Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Pavia scelto in una rosa di tre nomi proposti dal Collegio stesso;
3. Partecipano senza diritto di voto il dirigente del settore competente, il responsabile del procedimento relativo al progetto su cui è richiesto il parere, nonché il segretario della Commissione.
4. La Commissione Edilizia è rappresentata dal suo presidente.

**art. 103- nomina e durata**

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale ad eccezione del membro indicato alla lettera D, designato direttamente dal Sindaco, e del membro indicato alla lettera K.
2. Il presidente ed il vicepresidente sono designati dalla Giunta Comunale tra i membri della Commissione.
3. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi in caso di morte, dimissioni o di decadenza. Le dimissioni hanno effetto dalla data della nomina del membro sostituito. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario deceduto, dimissionario o decaduto, deve appartenere alla stessa categoria del membro sostituito e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.
6. La Commissione Edilizia resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione Edilizia da effettuarsi entro 45 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale immediatamente successiva. Il periodo di eventuale commissariamento non costituisce conclusione del mandato amministrativo.
4. I membri della Commissione, ad eccezione del comandante dei vigili del fuoco, che hanno ricoperto la carica per due mandati consecutivi non sono, allo scadere del secondo mandato, immediatamente rinominabili. La norma si applica anche nel caso in cui uno o entrambi i mandati siano cessati prima della scadenza naturale.

**art. 104- incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:
  - con la carica di sindaco, consigliere comunale, circoscrizionale o di componente della Giunta comunale;
  - con la carica di membro della Commissione per il Paesaggio;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune, enti o aziende da esso dipendenti o società di cui il Comune dispone di una partecipazione maggioritaria.
2. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

**art. 105- attribuzioni**

1. La Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica e edilizia delle opere mediante l'espressione di pareri preventivi, adeguatamente motivati, obbligatori e non vincolanti, resi nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.
2. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti già corredati del giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica.
3. Se la Commissione ha già espresso un parere positivo su di un progetto preliminare, il parere sul progetto definitivo non è più necessario se questo, all'esame della struttura comunale competente, risulta conforme al primo.
4. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio nei seguenti casi:
  - a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante;
  - b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
  - c) annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
  - d) applicazione delle misure di salvaguardia non obbligatorie;
  - e) progetti di opere pubbliche;
  - f) interventi di arredo urbano;
  - g) insegne pubblicitarie.
5. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nei seguenti casi:
  - a) denuncia di inizio attività, salvo i casi di applicazione delle misure di salvaguardia non obbligatorie;
  - b) proroga o voltura del permesso di costruire;
  - c) diniego del permesso di costruire derivante da difformità edilizia o urbanistica, carenza

documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;

6. La Commissione Edilizia, nelle materie di competenza, può esprimere pareri su quesiti di interesse generale, anche sulla base di sollecitazioni formulate dalle strutture comunali di riferimento.
7. La Commissione Edilizia può eseguire sopralluoghi, anche delegando alcuni membri, qualora lo ritenga utile per l'espressione del parere.
8. La Commissione Edilizia indica al Comune, annualmente, i progetti ritenuti più meritevoli dal punto di vista qualitativo e propone le forme di pubblicità ritenute più idonee alla divulgazione dei progetti medesimi.
9. La Commissione Edilizia può integrare le proprie modalità di funzionamento, così come previste dal Regolamento, assumendo le relative decisioni con le stesse modalità previste dall'art. 98 per l'espressione dei pareri, con l'esclusione del secondo periodo del primo comma.

**art. 106- rinvio alla disciplina della commissione per il paesaggio**

1. Si applica la disciplina prevista per la commissione per il paesaggio, relativamente al conflitto di interessi, alle assenze ingiustificate, alla convocazione, all'ordine del giorno, alla validità delle sedute e delle decisioni, con esclusione del secondo periodo del primo comma dell'art. 98, alla pubblicità e verbalizzazione delle sedute ed alle risorse per il funzionamento.

## **PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI**

**art. 107- entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento edilizio entra in vigore il **1 gennaio 2009**.

**art. 108- abrogazione del Regolamento edilizio**

1. Il Regolamento edilizio, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 50 del marzo 1955 è abrogato dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

## **Allegati**

### **A - Gli interventi edilizi**

#### **Tipologia degli interventi edilizi**

Le definizioni generali delle tipologie degli interventi edilizi sono contenute nell'art. 27 comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12. Gli allegati numero 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 descrivono le singole tipologie. Le tipologie di intervento non espressamente contemplate sono ricondotte alla casistica normativa sopra citata, secondo i criteri di ermeneutica previsti dalle disposizioni sulla legge in generale. La qualificazione tecnico giuridica, in caso di interventi complessi, considera tutti gli interventi funzionalmente collegati, anche al fine di evitare l'elusione dei contributi di costruzione. In particolare, la verifica dell'uso, ai fini del cambio di destinazione, è estesa ai 10 anni antecedenti.

#### **1. Manutenzione ordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli *“interventi edilizi che riguardano 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”.*

A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- b) riparazione e sostituzione delle finiture esterne degli edifici;
- c) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne ;
- d) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- e) riparazione e sostituzione dei serramenti esterni anche con materiali diversi e con la posa di vetri isolanti;
- f) posa in opera di serramenti doppi o di cancelli interni di sicurezza
- g) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti igienico sanitari, elettrico e termico;
- h) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne dell'edificio anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- i) rifacimento integrale del manto di copertura del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiale diverso, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
- j) ripristino degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate degli edifici anche con materiali diversi, ma aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
- k) riparazione di balconi, terrazzi, cortili e cavedi, anche con materiali diversi;
- l) posa di zanzariere stabili;
- m) riparazione di recinzioni;
- n) installazione di grate limitatamente al vano finestra;
- o) sostituzione di serrande anche con materiale e disegno diverso.

L'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380/01, in particolare, precisa che non richiedono titolo abilitativo:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) *interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) *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 agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) *le serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

Per gli interventi effettuati sugli edifici ricadenti nelle aree di impianto storico, dovranno essere utilizzati materiali e finiture congrue alle caratteristiche storico architettoniche degli edifici esistenti. Per gli interventi effettuati sugli edifici soggetti a tutela storico architettonica, dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta alla competente Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del paesaggio.

## **2. Manutenzione straordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria gli *“interventi edilizi che riguardano opere e modifiche relative al consolidamento, al rinnovo e alla 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”.*

A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti degli edifici;
- b) rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti perimetrali purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- c) rifacimento integrale delle coperture;
- d) interventi sulle facciate che comportano la modifica della posizione e della geometria delle aperture, ovvero dei materiali e colori della tinteggiatura;
- e) modifica alla distribuzione interna delle singole unità immobiliari oppure di più unità immobiliari che ne comportano la fusione o il frazionamento;
- f) opere finalizzate alla realizzazione o all'integrazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici compresi i volumi tecnici;
- g) negli immobili a destinazione produttiva, gli interventi di natura statica, tecnologica e funzionale necessari per mantenere ed adeguare gli impianti produttivi che non comportano aumento di Superficie lorda di pavimento.

### **3. Restauro e risanamento conservativo**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo gli *“interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*.

A titolo esemplificativo sono riconducibili al restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

- a) le opere finalizzate alla valorizzazione e conservazione dell'immobile mediante l'eliminazione delle superfetazioni, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento degli accessori compatibili con l'impianto originario e con la destinazione d'uso;
- b) opere finalizzate alla conservazione, valorizzazione e recupero della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico – artistico.

A titolo esemplificativo sono riconducibili al risanamento conservativo le seguenti opere:

- a) ripristino e valorizzazione delle facciate, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono ammesse nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- b) ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri originari dell'edificio;
- c) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

### **4. Ristrutturazione edilizia**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia 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 sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*.

A titolo esemplificativo sono riconducibili alla ristrutturazione edilizia le seguenti opere:

- a) ripristino o sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti, nonché la trasformazione tipologica, parziale o totale, degli organismi edilizi;
- b) demolizione con fedele ricostruzione, parziale o totale degli edifici, con il mantenimento della sagoma, del sedime e della volumetria preesistente, secondo la definizione di ristrutturazione definita dall'art. 3.1.5 delle N.T.A. del vigente PRG.

## **5. Ristrutturazione urbanistica**

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica gli *“interventi 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 delle reti stradali”*.

## **6. Nuova costruzione**

Si definiscono interventi di nuova costruzione gli *“interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie”* descritte agli allegati numero 1, 2, 3, 4 e 5, *“e precisamente:*

- 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 numero 6;*
  - 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 esercizi, che comportano la trasformazione in via permanente di suolo non edificato;*
  - 4) *l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
  - 5) *installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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 gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
  - 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 consegue la trasformazione permanente del suolo non edificato”;*
- 7Bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.*

## **7. Demolizioni**

Si definiscono interventi di demolizione le opere di rimozione totale o parziale degli edifici o di parte di essi, che abbiano carattere autonomo al fine di recuperare il sedime sotto il profilo ambientale ovvero siano realizzate per determinare uno spazio di risulta per una nuova costruzione.

## **B - I titoli abilitativi**

**1. Autorizzazione Paesaggistica** (articolo 159 capo IV titolo I parte III del decreto legislativo 42/04; capo II titolo V legge regionale n.12/05).

L'autorizzazione paesaggistica è un atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.

L'intervento edilizio non può essere attuato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, se prevista dalla normativa vigente.

L'autorizzazione Paesaggistica è rilasciata ai proprietari o a chi ne abbia titolo.

Il rilascio del provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, come disposto dall'art.82 della legge regionale n.12/05, segue la procedura transitoria di cui all'art. 159 del D.L.vo 42/04 sino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano Territoriale Regionale o, in mancanza, al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale. Avvenuto tale adeguamento, il rilascio del provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica segue la procedura di cui all'art.146 del D.L.vo 42/04.

## **2. Permesso di Costruire** (articolo 38 capo II legge regionale n.12/05).

Il Permesso di Costruire, costituisce titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori e riguarda tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatto salvo quanto disposto dall'art.33 comma 2 e 3 e dall'art.41 della Legge regionale 12/05.

Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina normativa in materia, ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Il Permesso è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo per richiederlo.

Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazioni dei diritti di terzi.

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è definito dall'art. 38 della legge regionale n.12/05.

## **2 bis . Segnalazione Certificata di Inizio Attività** (articolo 19 legge n. 241/90)

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ha facoltà di inoltrare Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al permesso di costruire e per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che non modificano la sagoma.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è presentata dal proprietario dell'immobile, o da chi abbia titolo, anche contestualmente all'avvio dell'attività oggetto della segnalazione.

La segnalazione è corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici necessari per la verifica di conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

## **3. Denuncia di Inizio Attività** (articoli 41 e 42capo III legge regionale n.12/05).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ha facoltà di inoltrare Denuncia di Inizio Attività, in alternativa al permesso di costruire e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La Denuncia di Inizio Attività è presentata dal proprietario dell'immobile, o da chi abbia titolo, almeno 30 giorni prima dell'esecuzione delle opere. Deve essere accompagnata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un progettista abilitato, al fine di asseverare, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

La Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori.

La Denuncia di Inizio Attività è disciplinata dal capo III artt. 41 e 42 della legge regionale n.12/05.

#### **4. Permesso di Costruire in deroga** (articolo 40 legge regionale n.12/05).

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, costituisce titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati. La deroga può essere altresì assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della legge regionale n.6/89.

#### **5. Permesso di Costruire in sanatoria** (articoli 33 e 34 DPR n.380/01).

Le opere edilizie eseguite in assenza o in difformità, parziale o totale, dal Permesso di Costruire possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita istanza nei termini di legge.

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è definito dagli artt. 33 e 34 del DPR n.380/01.

#### **5 bis. Permesso di Costruire convenzionato.**

- 1) I permessi di costruire convenzionati, conformi alle previsioni urbanistiche, sono rilasciati entro 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza;
- 2) Il termine di cui al comma 1 è al netto dei tempi necessari per la stipula della convenzione/atto d'obbligo. Al soggetto attuatore è assegnato il termine di 30 giorni per la stipula della stessa. Trascorso infruttuosamente il quale il procedimento si intende concluso in senso negativo.
- 3) Il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato è subordinato all'approvazione da parte dell'organo comunale competente della relativa convenzione, redatta ai sensi della normativa regionale vigente, e degli elaborati tecnici ad essa allegati.
- 4) Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali preposti all'istruttoria richiedano, con provvedimento motivato da assumere nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione del permesso di costruire convenzionato, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti. In tal caso, il termine decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste. La conclusione della fase istruttoria è comunicata al soggetto attuatore, e in caso di esito negativo costituisce termine del procedimento.
- 5) Il permesso di costruire convenzionato è costituito da un insieme di elaborati che rappresentano, gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione dell'intervento.
- 6) La cessione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria può essere, in tutto o in parte, monetizzata del relativo valore, secondo la normativa vigente in materia.
- 7) La convenzione urbanistica può essere sostituita da atto d'obbligo unilaterale nel caso il soggetto attuatore si impegni alla realizzazione diretta delle opere ovvero, che l'assunzione degli obblighi specifici non prevedano la cessione di aree.

#### **6. Certificato di agibilità** (articoli 24 e 25 DPR n.380/01).

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato nell'art. 25 del DPR n.380/01.

## **C - Il procedimento amministrativo ed il diritto di accesso**

### **1. Responsabile del procedimento** (capo II della legge 7 agosto 1990 n.241).

Il responsabile del procedimento è il dipendente individuato dal dirigente di ogni unità organizzativa quale responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, ove ammesso dalla legge, del provvedimento finale. In assenza di specifica individuazione di un dipendente, il dirigente è responsabile di ogni procedimento inerente la singola unità organizzativa.

I compiti del responsabile del procedimento sono individuati all'articolo 6 della legge 241/90.

Il nominativo del responsabile del procedimento, unitamente all'unità organizzativa di riferimento, sono comunicati ai soggetti interessati.

### **2. Soggetti interessati dal procedimento** ( legge 7 agosto 1990 n.241 artt. 7 e 9).

I soggetti interessati sono:

- i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
- i soggetti che devono intervenire per legge;
- i soggetti, diversi dai diretti destinatari, che possono subire pregiudizio dal provvedimento finale, quando sono individuati o facilmente individuabili e non sussistono ragioni di impedimento.

Possono intervenire nel procedimento tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento finale.

### **3. Diritti degli interessati** (legge 7 agosto 1990 n.241 art.10).

I soggetti interessati ed i soggetti intervenuti hanno diritto:

- di prendere visione e di estrarre copia degli atti del procedimento, fatti salvi i casi di esclusione previsti dall'articolo 24 della legge 241/90;
- di presentare memorie scritte e documenti che devono essere valutati quando sono pertinenti all'oggetto del procedimento.

### **4. Accesso ai documenti** (capo V della legge 7 agosto 1990 n.241).

L'accesso ai documenti amministrativi è un principio generale dell'attività amministrativa, finalizzato a favorire la partecipazione e ad assicurare l'imparzialità e la trasparenza.

Il diritto di accesso è riconosciuto ai soggetti privati nonché ai soggetti portatori di interessi pubblici o diffusi che hanno un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento del quale è chiesto l'accesso.

La richiesta di accesso deve essere motivata; il rifiuto, il differimento e la limitazione all'accesso, parimenti, devono essere motivati.

La richiesta si intende respinta, quando sono decorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta medesima. Nei confronti del diniego espresso o tacito o del differimento all'accesso, è possibile presentare ricorso al tribunale amministrativo regionale ovvero chiedere il riesame della determinazione negativa al difensore civico competente per ambito territoriale.

Le regole di procedura e gli effetti del riesame da parte del difensore civico sono contenuti al comma 4 dell'articolo 25 della legge 241/90.

Le regole di procedura per la proposizione del ricorso al tribunale amministrativo regionale, integrative della disciplina processuale ordinaria, sono contenute al comma 5 dell'articolo 25 della legge 241/90.

## **D – Le normative di interesse edilizio**

### **a) Normativa statale**

1. testo unico in materia edilizia: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.
2. codice dei beni culturali e del paesaggio: decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.
3. sicurezza nei cantieri: decreto legislativo 14 agosto 1996 n.494.
4. inquinamento acustico:
  - legge 26 ottobre 1995 n.447.
  - D.P.C.M. 5 dicembre 1997.
5. sicurezza degli impianti: legge 5 marzo 1990 n.46; D.P.R. 6 dicembre 1991 n.447
6. risparmio energetico e sviluppo di fonti rinnovabili:
  - legge 9 gennaio 1991 n.10; D.P.R. 26 agosto 1993 n.412.
  - D.P.R. 21 dicembre 1999 n.551.
  - decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192.
  - decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311.
7. barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici:
  - legge 9 gennaio 1989 n.13.
  - D.P.R. 24 luglio 1996 n.503.
- 8 opere in cemento armato e a struttura metallica: legge 5 novembre 1971 n.1086.
9. prevenzione incendi:
  - legge 26 luglio 1965 n.966.
  - D.M. 16 febbraio 1982.
  - D.P.R. 12 gennaio 1998 n.37.
  - D.M. 4 maggio 1998.
- 10.codice della strada: decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285 e s.m.i.
- 11.gestione rifiuti: decreto legislativo 5 febbraio 1997 n.22.
- 12.sanzioni amministrative legge 24 novembre 1981 n.689.
- 13.Piano di assetto idrogeologico: D.P.C.M. 24 maggio 2001.

### **b) Normativa regionale**

1. disciplina di governo del territorio: legge regionale 11 marzo 2005 n.12.
2. risparmio energetico negli edifici e riduzione delle emissioni inquinanti:
  - legge regionale 20 aprile 1995 n.26.
  - legge regionale 27 marzo 2000 n. 17.
  - legge regionale 10 agosto 2001 n.13.
  - legge regionale 12 dicembre 2003 n.26.
  - legge regionale 16 gennaio 2004 n.1.
  - legge regionale 21 dicembre 2004 n.39.
  - D.G.R. 08 marzo 2002 n. 7/8313.
  - D.G.R. 26 giugno 2007 n.8/5018.
  - D.D.G. n.12678 del 21/12/2011.
3. acque superficiali e sotterranee: Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.2.
4. scarichi di acque reflue: Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.3.
5. smaltimento acque di prima pioggia: Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4.
6. Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino:
  - legge regionale 12 dicembre 2002 n.31.
  - deliberazione di Giunta Regionale 2 agosto 2001 n.7/5983.
7. inquinamento luminoso:
  - legge regionale 27 marzo 2000 n.17.
  - legge regionale 21 dicembre 2004 n.38.
- 8.Piano Territoriale Paesistico Regionale del 21/03/2001

9. barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici: legge regionale 20 febbraio 1989 n. 6 e s.m.i.

### c) Normativa provinciale

1. Piano territoriale di coordinamento provinciale: approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione 7 novembre 2003 n.53/33382.

### d) Normativa comunale

1. Statuto comunale: approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni 12 ottobre 1991 n.75 e 20 gennaio 1992 n.1. Ultima modifica approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione 25 novembre 2004 n. 42.
2. Piano Regolatore Generale: approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione 9 maggio 2003 n.7/12961.
3. Regolamento degli orti comunali: deliberazione di Giunta Comunale 22 dicembre 1997 n.1324.
4. Piano del colore: deliberazione di Consiglio Comunale 31 maggio 2005 n. 3.
5. Regolamento locale di igiene, con successive varianti e aggiunte relative al divieto di uso di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali e alla normativa sulla prevenzione delle cadute dall'alto.
6. Linee guida ASM per le fognature: deliberazione direttoriale 22 novembre 2004.
- 7 Linee guida Giunta Comunale per installazione insegne: Decisioni 7 luglio 1997 n. 39/4.7 e 29 maggio 2002 n.25/5.8.

## Riepilogo sanzioni stabilite nel Regolamento Edilizio

1. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

<b>Fattispecie della violazione</b>	<b>articolo</b>	<b>sanzione</b>
Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice (nella comunicazione di inizio lavori)	<b>70</b>	€ 100
Mancata comunicazione di inizio lavori	<b>71</b>	€ 200
Inesatta compilazione del cartello di cantiere	<b>75</b>	€ 200
Mancata esposizione del cartello di cantiere	<b>75</b>	€ 500
Mancata comunicazione di fine lavori	<b>77</b>	€ 200
Inosservanza delle ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	<b>83</b>	€ 100