



**COMUNE DI GALLARATE**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12  
Legge per il governo del territorio**

## **INDICE**

### **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE**

- A.1) MODULISTICA
- A.2) RICHIEDENTI
- A.3) PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI ED ESECUTORI
- A.4) MODALITA' DI COMUNICAZIONE CON LO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA
- A.5) ELABORATI PROGETTUALI

### **B) MODALITA' DI CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

- B.1) PROCEDURA RELATIVA ALLA AGIBILITA' DEI FABBRICATI

### **C) MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI, PER GLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA E PER LA PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO**

- C.1) INTERVENTI PROVVISORIALI E SICUREZZA DEI CANTIERI
- C.2) MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA
- C.3) PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO
  - C.3.1) PREMESSA – SPECIFICAZIONI IN FASE DI PROGETTAZIONE
  - C.3.2) INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER L'ACCESSO A LUOGHI ELEVATI
  - C.3.3) ACCESSO ALLA COPERTURA
  - C.3.4) DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO
  - C.3.5) EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

### **D) VIGILANZA E CONTROLLO**

- D.1) CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, ANCHE RIGUARDO ALLA SICUREZZA

### **E) MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DI PERTINENZA, DELLE RECINZIONI E DEGLI SPAZI INEDIFICATI**

- E.1) MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI
- E.2) AGGETTI E SOPRASTRUTTURE
- E.3) AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI
- E.4) RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO
- E.5) PASSI CARRAI E RAMPE
- E.6) SPAZI INEDIFICATI
- E.7) VERANDE E PENSILINE
- E.8) PERGOLATI E GAZEBO

**F) APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E GLI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

F.1) TOPONOMASTICA

F.2) NUMERAZIONE CIVICA

F.3) ARREDI DI INTERESSE PUBBLICO

F.4) CHIOSCHI, CARTELLONI ED ALTRE STRUTTURE PUBBLICITARIE PRIVATE

**G) NORME IGIENICHE E DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA ED AMBIENTALE**

G.1) SALUBRITA' DEI SUOLI EDIFICABILI E PREVENZIONE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO PER I FABBRICATI E AREE PERTINENZIALI

G.2) MORFOLOGIA DEI FABBRICATI

**NOTE ESEMPLIFICATIVE**

1^ nota – REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI

2^ nota – DOCUMENTAZIONE PER LE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E LE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

3^ nota – PROCEDURE PER VINCOLI

4^ nota – NORME DI SETTORE

## **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE**

### **A.1) MODULISTICA**

A1.1) La modulistica per la presentazione delle Denunce di Inizio Attività Edilizia ([artt. 41 e 42 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)), delle domande di Permesso di Costruire ([artt. 33, 35, 36, 37 e 38 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)), delle eventuali comunicazioni di opere eseguibili senza titolo abilitativo ([art. 33, commi 2 e 3 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)), nonché per i Piani Attuativi e simili di cui all'[art. 12 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#) per il Governo del Territorio, è definita ed aggiornata con Determine dei Responsabili d'Area ed è resa disponibile sul sito Internet del Comune [www.comune.gallarate.va.it](http://www.comune.gallarate.va.it).

### **A.2) RICHIEDENTI**

A.2.1) Sono legittimati a presentare Denunce di Inizio Attività e domande di Permesso di Costruire i proprietari degli immobili e loro delegati oppure altri soggetti che siano titolari di diritti personali di godimento, qualora autorizzati esplicitamente nei relativi atti. ([Vedi 1° nota esemplificativa](#))

### **A.3) PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI ED ESECUTORI**

A.3.1) I progetti degli interventi soggetti ai procedimenti di Denuncia di Inizio Attività e Permesso di Costruire devono essere elaborati e firmati da tecnici abilitati all'esercizio di attività professionale idonea per l'intervento in questione, ai sensi di legge.

A.3.2) Qualora la direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza dell'esecuzione siano svolte da tecnici diversi dal progettista, prima dell'inizio dei lavori dovranno esserne comunicati i nominativi e l'identificazione (dati anagrafici, codice fiscale, iscrizione all'albo) con sottoscrizione tramite controfirma di apposito modulo di comunicazione di inizio lavori; in mancanza di tale comunicazione l'Amministrazione Comunale ritiene responsabili il progettista per la conformità ed il committente per la sicurezza.

A.3.3) Il modulo per la comunicazione dell'inizio dei lavori, deve essere altresì firmato dal responsabile dell'impresa edile che esegue i lavori, con l'indicazione di tutti i dati di identificazione soggettiva richiesti.

A.3.4) Le responsabilità dei committenti, esecutori e direttori dei lavori nel merito della conformità degli interventi ai progetti approvati con riferimento alle procedure di vigilanza e sanzioni di cui al seguente capo "D", sono definite dal [titolo IV del DPR 380/2001](#).

### **A.4) MODALITA' DI COMUNICAZIONE CON LO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA**

A.4.1) Al fine di facilitare le comunicazioni e la notifica dei provvedimenti, i richiedenti ed i relativi tecnici sono tenuti ad esplicitare i propri indirizzi telematici (fax

ed e-mail in conformità al [DPR 11.02.2005 n. 68](#)) ed in mancanza ad eleggere domicilio nel territorio comunale.

## **A.5) ELABORATI PROGETTUALI**

A.5.1) Gli elaborati da allegare alle Denunce di Inizio Attività e alle domande di Permesso di Costruire sono definite dalla modulistica comunale di cui all'art. A.1. [\(Vedi 2° nota esemplificativa\)](#)

A.5.2) Tale documentazione deve essere integrata, secondo i casi, con gli elaborati specifici per la verifica delle norme di settore, relative alle destinazioni non residenziali (agricole, produttive, commerciali, pubblico-spettacolo, impianti tecnologici, ecc...). [\(Vedi 3° nota esemplificativa\).](#)

A.5.3) Al fine di facilitare la consultazione e archiviazione, gli elaborati grafici progettuali devono essere redatti alle scale grafiche prescritte dalla modulistica comunale ed essere riconducibili ai formati UNI A4 ed A3 sia come piegatura che come inquadratura delle immagini.

A.5.4) La Giunta Comunale emana altri eventuali criteri di conformazione, sulla scorta delle norme UNI vigenti e future, e delle concrete esigenze e possibilità di automazione e comunicazione tra gli studi professionali privati e lo sportello unico per l'edilizia.

## **B) MODALITA' DI CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

### **B.1) PROCEDURA RELATIVA ALLA AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

B.1.1) Tale procedura è definita dagli [artt. 24 e 25 del Titolo III del D.P.R. 380/2001](#);

Nel caso in cui l'intervento sia assentito per silenzio-assenso di una denuncia di inizio attività edilizia, occorre attenersi, oltre a quanto sopra, anche al [comma 14 dell'art. 42 della L.R. n. 12 del 11.03.2005](#)

B.1.2) La modulistica per la presentazione delle domande di Agibilità è definita ed aggiornata con Determine dei Responsabili d'Area ed è resa disponibile sul sito Internet del Comune [www.comune.gallarate.va.it](http://www.comune.gallarate.va.it).

## **C) MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI, PER GLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA E PER LA PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO**

### **C.1) INTERVENTI PROVVISORIALI E SICUREZZA DEI CANTIERI**

C.1.1) Gli obblighi e le prescrizioni di cui ai commi successivi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non

richiedono il preventivo rilascio del Permesso di Costruire e sono soggette a D.I.A. od alla semplice comunicazione.

C.1.2) La disciplina della sicurezza nei cantieri è regolata dal [Decreto Legislativo 14 agosto 1996 N° 494 e s.m.i. \(D.Lgs 528/99\)](#)

## **C.2 ) MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA**

C.2.1) Gli interventi ordinariamente soggetti a Denuncia di Inizio Attività, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva Denuncia di Inizio Attività, ma sotto la responsabilità personale del proprietario (e del Direttore dei Lavori, se già nominato) o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo, limitatamente ai lavori strettamente necessari alla messa in sicurezza ed alla salvaguardia della pubblica incolumità; è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione documentata dei lavori all'Amministrazione Comunale (telefonica, fax, telegramma) e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta Denuncia di Inizio Attività oppure domanda di Permesso di Costruire

## **C.3)– PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO**

### **C.3.1) PREMESSA – SPECIFICAZIONI IN FASE DI PROGETTAZIONE**

C.3.1.1) Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché per gli interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

C.3.1.2) L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

C.3.1.3) Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto di seguito esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici del progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività, in allegato alla comunicazione di inizio lavori.

### **C.3.2) INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI**

C.3.2.1) L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

C.3.2.2) Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso alla copertura e permettere gli interventi edilizi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

C.3.2.3) La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sulle coperture, nel rispetto della normativa vigente.

### **C.3.3) ACCESSO ALLA COPERTURA**

C.3.3.1) L'accesso alla copertura deve avvenire attraverso percorsi aventi le seguenti caratteristiche e dimensioni minime:

C.3.3.1.1.) - l'apertura orizzontale di accesso all'eventuale sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 metri quadrati;

C.3.3.1.2.) - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza > 0,70 metri e altezza > 1,20 m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;

C.3.3.1.3) - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

a. superficie maggiore 0,50 mq;

b. se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore di 0,70 mt.;

nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

c. se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore di 0,80 m;

C.3.3.1.4) - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo che eviti il ribaltamento improvviso.

C.3.3.2) Per gli edifici dove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio stesso, e non sono installati manufatti esterni permanenti (es. scale), dovrà essere prevista una modalità di accesso alla copertura tramite opere provvisorie (ponteggi, trabatelli, autoscala, ecc.) e idonei percorsi di accesso ai sistemi di ancoraggio predisposti sulla copertura.

#### **C.3.4 ) DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO**

C.3.4.1) I dispositivi di ancoraggio devono essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza sull'intera copertura e devono essere chiaramente identificabili per forma e colore.

C.3.4.2) Il punto di accesso ai dispositivi di ancoraggio deve essere conformato in modo tale da escludere rischi di caduta nella fase di aggancio.

C.3.4.3) Il punto di accesso alla copertura deve essere dotato di idonea cartellonistica:

C.3.4.3.1) - sulla identificazione e dislocazione dei dispositivi di ancoraggio

C.3.4.3.2) - sull'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta

C.3.4.3.3) - sulle modalità di aggancio.

C.3.4.4.) I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

C.3.4.5) I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità; la corretta manutenzione di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di controllo eseguiti da personale specializzato, seguendo le prescrizioni del fabbricante.

### **C.3.5) EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE**

C.3.5.1)- All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (es. pareti a specchio, facciate continue) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

## **D) VIGILANZA E CONTROLLO**

### **D.1) CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, ANCHE RIGUARDO ALLA SICUREZZA**

D.1.1) L'Amministrazione Comunale esercita la vigilanza su tutti i fenomeni di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale ai sensi del [Titolo IV del D.P.R. 380/01](#) e della [L. 494/96 e s.m.i.](#) ([D.Lgs 528/99](#)) avvalendosi:

D.1.1.1) della Polizia Locale, cui compete la responsabilità generale di vigilanza:

D.1.1.2) del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale;

D.1.1.3) degli organi sanitari, nel rispetto della relativa autonomia funzionale;

D.1.1.4) della collaborazione di altri ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;

D.1.1.5) di ogni altro mezzo ritenuto opportuno e consentito dalla legge, ivi comprese le segnalazioni del Direttore dei Lavori e di terzi, purché non anonimi;

D.1.2) A tal fine i pubblici ufficiali ed il personale incaricato dal Responsabile dell'Area possono in ogni momento accedere ai cantieri ed ai luoghi ove si attuano gli interventi autorizzati o permessi, semplicemente esibendo gli appositi documenti di riconoscimento, nel rispetto della [L. 494/96 e s.m.i.](#) ([D.Lgs 528/99](#))

D.1.3) Per la vigilanza sugli immobili ove si presuma l'effettuazione di interventi edilizi od urbanistici privi di titolo abilitativo, l'accesso ai fondi, nei cantieri e negli edifici può avvenire a cura del Comando Polizia Locale o da Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

D.1.4) Gli agenti, funzionari ed incaricati trasmettono entro il più breve tempo possibile al Funzionario Responsabile ed al Comando Polizia Locale il loro rapporto dettagliato e documentato ove necessario con schizzi e fotografie

D.1.5) Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed il Comando Polizia Locale, provvedono - ove necessario - a trasmettere notizia di reato all'Autorità Giudiziaria, ciascuno per quanto di competenza e cioè rispettivamente:

D.1.5.1) Ufficio Tecnico: qualificazione tecnico - giuridica dei fatti;

E.1.5.2) Polizia Locale: individuazione dei soggetti e verbalizzazione delle dichiarazioni.

D.1.6) Le sanzioni, penali ed amministrative, e le relative procedure, compresi gli eventuali provvedimenti di sanatoria, sono definite [dall'art.107 del D.Lvo 267/2000](#), dalla [L. 494/96 e s.m.i.](#) ([D.Lgs 528/99](#)) dal [Titolo IV del D.P.R. 380/01](#), dal [D. Lvo 42/2004](#), dalla [L. 308/04](#), dagli [artt. 49, 50, 53 e 83 della L.R.12/05](#) e dalle altre normative nazionali e regionali a queste connesse, nonché relative a specifiche norme di settore: L. 10/91, emissioni in atmosfera



## **E) MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DI PERTINENZA, DELLE RECINZIONI E DEGLI SPAZI INEDIFICATI**

### **E.1) MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI**

E.1.1) I proprietari sono obbligati a mantenere gli immobili in condizioni di decoro, oltre che nelle condizioni di agibilità rilevabili dai certificati di cui ai precedenti punti C.1 ed al successivo punto H.11.

E.1.2) In particolare le condizioni di decoro riguardano i rivestimenti e le finiture degli edifici e manufatti, nonché la presenza di scritte, insegne e sovrastrutture, comprese le antenne, di cui al successivo articolo E2.

E.1.3) Gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità.

E.1.4) A tal fine e per prevenire eventuali occupazioni improprie, gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

E.1.5) Quando le condizioni di cui ai precedenti commi vengano a mancare, l'Amministrazione Comunale può ordinare ai proprietari od aventi titolo l'esecuzione di riparazioni, rimozioni, ripristini, modifiche od opere provvisorie, a salvaguardia del decoro urbano.

E.1.6) In caso di rifiuto o inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie, con recupero coattivo delle spese conseguenti, e/o dichiarare l'immobile inagibile, ordinandone lo sgombero e il non utilizzo; gli inadempimenti sono inoltre soggetti al regime sanzionatorio di cui alla Legge [689/1981](#) ed alla D.C.C. 15/2002.

### **E.2) AGGETTI E SOPRASTRUTTURE**

E.2.1) Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali (comprese piazze, parcheggi, ecc.) pubbliche o comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e infisse (pensiline, insegne, pluviali, serramenti, ecc..) sono limitate alle seguenti dimensioni:

E.2.1.1) fino alla quota di mt. 0,80: nessuna sporgenza;

E.2.1.2) dalla quota di mt. 0,81 alla quota di mt. 2,50: mt.0,05;

E.2.1.3) dalla quota di mt. 2,51 alla quota di mt. 4,20: mt. 0,25;

E.2.1.4) oltre la quota di mt. 4,21;

a) nelle strade fino a mt. 8,00 di larghezza: mt. 0,50;

b) nelle strade da mt. 8,00 a mt. 15,00 di larghezza: mt. 1,00;

c) nelle strade oltre i mt. 15,00 di larghezza: mt. 1,20.

E.2.2) Le tende protese su spazio pubblico o di uso pubblico devono avere l'orlo inferiore ad altezza non minore di mt. 2,20 dal piano del marciapiede o dal suolo, e la

loro massima sporgenza deve rimanere arretrata di almeno cm. 30,00 dalla verticale del ciglio del marciapiede.

E.2.3) Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali (come indicato dal precedente comma F.2.1) è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali; i pluviali non potranno sporgere dai muri a confine con spazi pubblici fino all'altezza di m. 2,40.

E.2.4) Le canne fumarie, i torrini di esalazione, le antenne private per radiotelecomunicazioni, i pannelli solari e tutte le altre sovrastrutture ancorate all'esterno degli edifici dovranno rispondere a requisiti di sicurezza ed essere il più possibile coordinate in una immagine decorosa del fabbricato.

E.2.5) In particolare per le antenne private di radiotelecomunicazione, in assenza di altre specifiche regolamentazioni, sono prescritte:

E.2.5.1) la centralizzazione in un unico impianto per i fabbricati di nuova costruzione;

E.2.5.2) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura e possibilmente centralizzate.

### **E.3) AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI**

E.3.1) Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità di cui alle NTA del PRG.

E.3.2) I manufatti di arredo urbano e le opere di pertinenza, qualora non accorpati od infissi ai fabbricati, dovranno avere dimensioni, conformazione e aspetto, anche cromatico, coerenti con il contesto urbano e paesaggistico in cui si devono inserire.

E.3.3) I depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di compatibilità ambientale ed essere mantenuti in condizioni di ordine e decoro.

E.3.4) L'Amministrazione Comunale, può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno.

F.3.5.1) Nei fabbricati plurifamigliari di nuova costruzione è prescritta l'individuazione di idonei spazi per la raccolta dei rifiuti.

F.3.5.2) Nei fabbricati di nuova costruzione è prescritta l'individuazione di aree di sosta per biciclette, coperte o scoperte, commisurate al numero di utenti previsto.

#### **E.4) RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO**

E.4.1.1) Per recinzioni si intende il manufatto con funzioni di delimitazione delle proprietà, costituito da barriere trasparenti in rete plastificata o inferriata o manufatto a giorno simile, integrata da essenze vegetali (siepi o arbusti) con o senza basamento in muratura.

E.4.1.2) Per delimitazione dei confini si intende il manufatto costituito da semplici pali in metallo o legno infissi nel terreno senza opere di fondazione a sostegno di fili metallici paralleli al terreno, eventualmente integrato da essenze vegetali (siepi o arbusti).

E.4.1.3) Nelle zone urbane, le recinzioni possono essere costituite da zoccolo pieno, in muratura od in legno, con altezza fuori terra non superiore a mt.1,00, salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici; sono ammesse, anche al di sopra dello zoccolo, siepi, reti metalliche, cancellate in legno, cancellate metalliche (obbligatorie su strada) di altezza non superiore a mt. 1,50, barriere acustiche (ove necessarie).

E.4.1.4) Sono consentite recinzioni cieche sui confini interni, con altezza massima di mt. 2,50, in muratura o prefabbricate, ad esclusione dei lati su strada e delle rientranze fino a mt.3,00 dalla stessa.

E.4.1.5) La distanza minima delle recinzioni dalla mezzeria delle strade pubbliche o di uso pubblico, sarà di mt.3,00, salvo maggiori distanze prescritte dagli strumenti urbanistici o da allineamenti consolidati.

E.4.1.6) Nelle zone agricole per delimitare il terreno di pertinenza di edifici esistenti o nelle aree adibite a pascolo, sono ammesse solo recinzioni costituite da pali in legno o metallo, eventualmente bloccati nel terreno con plinti isolati e rete plastificata, con altezza non superiore a mt.1,50, integrata obbligatoriamente da siepi e arbusti, da realizzare comunque con attenzione alla continuità ecologica ed al deflusso delle acque.

E.4.1.7) I muri di sostegno non possono avere altezza superiore a m.2,00; qualora il dislivello da sostenere sia superiore, i muri di sostegno dovranno essere alternati o integrati con scarpate a pendenza naturale, oppure con terrazzamenti di larghezza non inferiore a mt.1,50.

## **E.5) PASSI CARRAI E RAMPE**

E.5.1) L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice Stradale, [D.L. 285/92 e s.m.i.](#) e connesso Regolamento di Attuazione [D.P.R. n° 495/92](#).

E.5.2) Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito preferibilmente da quello di minor traffico; l'accesso ad uno stesso spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.

E.5.3) L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:

E.5.3.1) nelle strade di rilevante importanza viabilistica (strade di classe II,III,IV nell'art. 36 delle [NTA del vigente PRG](#)) incluse in un apposito elenco, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito solo qualora sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;

E.5.3.2) l'apertura di passi carrabili nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati deve avvenire nel rispetto del [Codice della Strada](#), nonché alle seguenti condizioni tendenziali:

F.5.3.2.1) - la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.

F.5.3.2.2) - la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 m., salvo accordo tra proprietà finitime.

F.5.3.2.3) - il passo carrabile dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,50 dal limite della carreggiata, al fine di consentire lo stazionamento di una vettura, senza che ciò comporti un intralcio alla circolazione. Sono consentite deroghe a tale arretramento, così come contemplato [dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada \(D.P.R. 495/92\)](#).

E.5.4) L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiole di idoneo tracciato con scanalature per il deflusso delle acque e pendenza, di regola non superiore al 18%, preceduto da zona piana di almeno 4,50 mt., così come prescritto [dall'art. 3.5.6 del Regolamento di Igiene](#)

E.5.5) Le rampe e i percorsi destinati ai pedoni, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali;

E.5.6) La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna è fissata a:

- a) mt. 6,00 per l'accesso ai boxes, riducibile a mt. 5,50 in corrispondenza di box o posto auto con apertura netta o accesso di larghezza minima di mt. 3,00;
- b) mt. 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

## **E.6) SPAZI INEDIFICATI**

E.6.1) Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano; in particolare, al fine di prevenire l'insediamento di specie vegetali infestanti, devono essere eseguiti non meno di 3 sfalci nel corso dell'anno, secondo

le prescrizioni di cui [all'Ordinanza Comunale contro la diffusione della pianta dell'ambrosia.](#)

E.6.2) Le aree inedificate o in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico - sanitaria o ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

E.6.3) L'Amministrazione Comunale, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, può ordinare che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,50 e non superiore a mt.3 ed aspetto decoroso.

E.6.4) In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale può provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

E.6.5) Si rimanda inoltre alle altre prescrizioni già definite per le aree di pertinenza dei fabbricati, di cui al precedente art. E.3.

## **E.7) VERANDE E PENSILINE**

E.7.1) Le verande aperte sono connotate da coperture continue impermeabili e parziali protezioni sui lati, in cui almeno 2 aperti, atte alle difese temporanee degli agenti atmosferici;

E.7.2) Potranno essere realizzate con materiali di sostegno in legno naturale trattato e verniciato, in ferro verniciato, con esclusione di alluminio, ad eccezione di quello verniciato, e materiali plastici;

E.7.3) I colori da prediligere sono le tonalità grigie e verde scuro;

E.7.4) Gli elementi di chiusura e copertura dovranno essere in prevalenza trasparenti con esclusione di materiali plastici;

E.7.5) Non potranno avere un'altezza media superiore a mt.2,40.

E.7.6) Le verande chiuse sono connotate da coperture continue e da chiusure su tutti i lati con sistemi costruttivi aventi intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale tali da configurarne l'amovibilità e la non incidenza permanente ai fini della trasformazione del suolo. Per i materiali e le caratteristiche valgono i criteri previsti per le verande aperte. Per le dimensioni sono altresì sottoposti alla specifica disciplina della normativa urbanistica di zona e non potranno avere un'altezza media superiore a mt.2,40.

E.7.7) Le verande, se collocate esternamente alla superficie coperta del fabbricato, concorrono alla formazione della superficie coperta secondo i parametri stabiliti per le diverse zone dalle N.T.A. del P.R.G. Se collocate all'interno della superficie coperta (terrazzi, porticati, coperture piane) non concorrono alla formazione di nuova superficie coperta o volume, a condizione che costituiscano locali non destinati alla permanenza di persone, ma accessori dell'abitazione; si inseriscano nel prospetto del fabbricato sotto l'aspetto architettonico e quindi non abbiano il carattere di superfetazioni estranee all'organismo originario; siano comunque garantiti i rapporti aeroilluminanti dei locali retrostanti; non superino il 40% delle superfici di terrazzi, logge o coperture interessate; rispettino le altezze massime di P.R.G. e le distanze dai confini.

## **E.8) PERGOLATI E GAZEBO**

E.8.1) Dovranno essere costruiti rispettando una necessaria proporzione tra questi e l'area scoperta a disposizione (10% dell'area scoperta, con un massimo di mq 20,00). Tali manufatti oltre a non danneggiare l'immagine urbana esistente od occultare elementi architettonici di pregio, saranno progettati in modo da apportare un sostanziale miglioramento del luogo (es.: in aderenza a frontespizi ciechi). Saranno costruiti con elementi orizzontali in ferro o in legno (tralicci) sostenuti da montanti (in legno, in ferro, in pietra a spacco) che hanno la funzione di sostegno per cortine vegetali (vite, edere, rampicanti in genere). Tali manufatti non costituiscono superficie coperta e potranno essere edificati anche lungo i confini di proprietà se di altezza non superiore a ml.2,40, e con arretramento rispetto alle aree di circolazione e/o di uso pubblico uguale a quello prescritto per gli edifici.

E.8.2) Sono consentiti anche manufatti in legno per il deposito degli attrezzi, aventi dimensioni massime di mq 6,00, purchè realizzati in modo decoroso.

## **F) APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

### **F.1) TOPONOMASTICA**

F.1.1) L'Amministrazione Comunale provvede a proprie spese all'apposizione di idonee targhe indicanti le denominazioni delle aree di circolazione, che possono essere posizionate a muro o a bandiera su apposite paline.

### **F.2) NUMERAZIONE CIVICA**

F.2.1) La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni cioè quelli che dall'area di circolazione immettono direttamente o indirettamente, alle unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi, uffici, ecc.):

F.2.1.1) direttamente (numerazione esterna), quando l'accesso all'unità ecografia semplice si apre sull'area di circolazione;

F.2.1.2) indirettamente (numerazione interna), quando si apre, invece, su corti, cortili e scale esterne.

F.2.2) Ogni area di circolazione deve avere una propria numerazione civica ordinata secondo la successione naturale dei numeri.

F.2.3) La numerazione civica deve essere applicata a tutti gli accessi esterni che immettono in abitazioni, esercizi, uffici, ecc.; sono escluse solo: le porte dei luoghi di culto, gli accessi dei monumenti pubblici che non immettano anche in uffici o abitazioni dei conservatori o degli addetti alla custodia.

F.2.4) La numerazione civica è realizzata seguendo i criteri previsti dalle normative vigenti:

F.2.4.1) Nelle aree di circolazione a sviluppo lineare (Vie, Viali, Vicoli...) a partire dall'inizio, stabilito dalla delibera della Giunta di assegnazione dell'onomastica, con i numeri in successione naturale. I numeri pari sono collocati alla destra e i dispari a sinistra;

F.2.4.2) Nelle aree di circolazione a sviluppo poligonali (piazze, cortili...) la numerazione è progressiva e inizia alla sinistra di chi vi entra dall'accesso principale;

F.2.4.3) I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente, eventualmente luminose, devono essere apposti preferibilmente in alto a destra di ciascun ingresso, ad una altezza di mt. 2.00 dal suolo, salvo casi particolari derivanti dalla presenza di cancelli, recinzioni e simili;

F.2.4.4) Quando il numero civico da solo non è sufficiente ad individuare l'unità abitativa, il negozio, l'ufficio e simili, si deve ricorrere anche all'uso del numero interno. Quando a più unità si accede da un cortile la numerazione interna deve essere ordinata progressivamente da sinistra verso destra per chi entra nel cortile;

F.2.5) L'indicazione del numero civico e della numerazione interna deve essere richiesta, secondo quanto dispone [l'art. 43 del DPR 223/89](#) (Regolamento anagrafico), all'atto della domanda di agibilità da parte del proprietario o/e costruttore.

F.2.6) Nell'ambito della procedura di agibilità, di cui al precedente art. C, l'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e lo comunica all'interessato.

F.2.7) L'Amministrazione Comunale a norma dell'[art. 10 L.1228/1954](#) si avvale della facoltà di addebitare al proprietario dell'immobile il costo della targhetta della

numerazione civica e dell'eventuale messa in opera; la manutenzione costante di tale targhetta è onere del proprietario dell'immobile.

### **F.3) ARREDI DI INTERESSE PUBBLICO**

F.3.1) L'Amministrazione Comunale ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare sulle facciate dei fabbricati o sulle recinzioni delle proprietà private:

F.3.1.1) targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;

F.3.1.2) - apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

F.3.1.3) - orologi elettrici ed avvisatori stradali, con i loro accessori;

F.3.1.4) - piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento di impianti tecnologici pubblici;

F.3.1.5) - sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;

F.3.1.6) - lapidi commemorative e fregi decorativi;

F.3.1.7) - tabelloni per pubbliche affissioni;

F.3.1.8) - ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.

F.3.2) L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minore danno e disagio alla proprietà privata ed ai criteri di composizione architettonica delle facciate, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.

F.3.3) I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui sopra, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

F.3.4) Gli interventi su edifici o proprietà ai quali siano affissi o nei quali siano installati gli oggetti di cui al primo comma, devono essere effettuati garantendone in permanenza la funzionalità; il proprietario dei fabbricati sono tenuti a curarne la conservazione, ripristinandola qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

### **F.4) CHIOSCHI, CARTELLONI ED ALTRE STRUTTURE PUBBLICITARIE PRIVATE**

F.4.1) I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico, sono consentiti quando risultino conformi alle disposizioni del [Codice della Strada \(art. 20\)](#), mediante autorizzazioni temporanee, revocabili quando ragioni di interesse pubblico lo richiedano..

F.4.2) Le insegne e le strutture pubblicitarie private sono disciplinate dal [Codice della Strada](#) e dal [Regolamento Comunale di Pubblicità](#); l'inserimento di tali elementi sulle facciate dei fabbricati e nelle aree di pertinenza è comunque subordinato a criteri di composizione architettonica e decoro paesaggistico.



## **G)NORME IGIENICHE E DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA ED AMBIENTALE**

### **G.1) SALUBRITA' DEI SUOLI EDIFICABILI E PREVENZIONE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO PER I FABBRICATI E AREE PERTINENZIALI**

G.1.1) Le nuove costruzioni su terreni che siano stati, a diverso titolo, inquinati, sono subordinate all'esito delle procedure di risanamento di cui al [D.Lvo. 22/97](#) e s.m.i. ed al [D.M. 471/99](#).

G.1.2) I criteri di protezione dei fabbricati dall'umidità sono definiti dagli [artt. 3.2.1 e seguenti del Regolamento di Igiene](#).

G.1.3) I locali abitativi o utilizzati in permanenza devono essere protetti, per ubicazione e conformazione, da ogni forma di emissione nociva di natura elettromagnetica o radioattiva, sia di origine naturale (es. radon) che artificiale (es. impianti elettrici e di radiotelecomunicazione), nel rispetto delle specifiche norme di settore.

G.1.4) I materiali e gli impianti devono inoltre garantire gli utenti dal rilascio ed emissione di sostanze nocive di qualsiasi natura (chimica, fotochimica, elettrostatica) , che possono alterare l'equilibrio biologico ed il comfort abitativo.

G.1.5) Al fine di prevenire fenomeni di inquinamento, si raccomanda:

G.1.5.1) – ventilazione di sottofondi, fondazioni, seminterrati ed intercapedini per evitare la concentrazione di Radon e altri elementi tossici;

G.1.5.2) - sistemazione delle aree percorse dagli autoveicoli con raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di lavaggio, nonché delle perdite di idrocarburi

G.1.5.3) - impiego di materiali naturali ed asettici per limitare l'immissione di esalazioni e sostanze inquinanti e per facilitarne il riciclo.

### **G.2) MORFOLOGIA DEI FABBRICATI**

G.2.1) Qualora non sia definita dagli strumenti urbanistici, la morfologia dei fabbricati deve essere ispirata non solo a criteri di economia distributiva, ma anche essere correlata al miglior inserimento ambientale, con riferimento al rapporto con il contesto urbano e paesaggistico ed all'allegato "[Aspetti Ambientali – allegato al Regolamento Edilizio](#)".

## **Note esemplificative:**

- 1 – requisiti soggettivi dei richiedenti
- 2 – documentazione per le domande di Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio Attività
- 3 – procedure per vincoli
- 4 – norme di settore

### **1° NOTA ESEMPLIFICATIVA: – requisiti soggettivi dei richiedenti**

*proprietario (art.4, L.28 gennaio 1977, n.10)*

*condominio per quanto concerne i beni comuni*

*singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)*

*rappresentante volontario laddove nominato*

*rappresentante legale*

*titolare di diritto di superficie*

*usufruttuario*

*enfiteuta*

*titolare di diritto di servitù*

*affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n.203)*

*concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione*

*beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza*

*titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù*

*locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo*

*colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice*

*colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art.700 C.P.C.*

*coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali*

*soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.*

## **CASI DI DELEGA**

*l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;*

*il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;*

*il rappresentante legale delle persone giuridiche;*

*il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;*

*il comproprietario delegato dagli altri comproprietari ;*

## **CASI DI DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO**

*il titolare di diritto di superficie, di abitazione oppure di uso;*

*l'enfiteuta;*

*il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, per legge o espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;*

*il concessionario di beni immobili appartenenti al demanio;*

*l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;*

*il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;*

*il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;*

*il promissario acquirente munito di apposita delega, ovvero se il contratto preliminare prevede la disponibilità anticipata del bene;*

*colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.*

## **2° NOTA ESEMPLIFICATIVA: documentazione per le domande di Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio Attività**

### **1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CERTIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO:**

*a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva, con l'impegno alla presentazione del titolo di proprietà prima del rilascio della concessione;*

*b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Attuativo, con evidenziata l'area e/o l'immobile di intervento;*

*c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 esteso per un raggio di almeno 100 metri. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;*

*d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le foto devono essere a colori, di formato non inferiore a 18x24 cm., montate su cartoncino formato A4 con*

*didascalie e planimetria con i punti e le direzioni di ripresa. Le foto devono interessare anche immobili e proprietà limitrofe per verificare la presenza di elementi rilevanti sotto l'aspetto storico o ambientale.*

## **2) IMPATTO PAESISTICO**

*a) Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni, preliminarmente dovrà essere presentata la documentazione di impatto paesistico o richiesta di autorizzazione paesaggistica sui progetti secondo quanto prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e DLgS 63/2008, dalla seguente documentazione e dal modello per l'esame dell'impatto paesistico (Vedi modulistica comunale) con i seguenti allegati:*

- rilievo e rappresentazione dello stato di fatto;*
- foto panoramiche;*
- elaborati di progetto;*
- elaborati di confronto;*
- campionatura dei materiali e dei colori;*
- eventuale rendering.*

*b) Per le opere di limitata rilevanza e impatto sul paesaggio (quali modifiche parziali di accessi carrai, recinzioni, modifica aperture, ecc...) potrà tener luogo del modello una relazione del tecnico circa la irrilevanza delle opere in progetto nel contesto in cui si collocano.*

*c) Progetti in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del Decreto Legislativo n.42/2004 non sono assoggettati a verifica dell'impatto paesistico, come espressamente individuato dall'art.25.5 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (fermo restando l'apposito procedimento di autorizzazione paesistica).*

*La Commissione per il Paesaggio, da nominare con atto deliberativo secondo i criteri stabiliti dal DGR n. 067977/2008, ha il compito di esprimere parere obbligatorio e vincolante sulle pratiche in materia paesaggistica, compresi i condoni edilizi, qualora assoggettati a conformità paesaggistica, sia per il rilascio di autorizzazioni/certificazioni che per l'applicazione delle sanzioni.*

## **3) NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI**

*a) rilievo dell'area esteso almeno ai lotti confinanti di intervento, in scala non inferiore a 1:200, con indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planivolumetriche e altimetriche del terreno riferite alla quota stradale e/o manufatto inalterabile, di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, delle strade limitrofe al lotto delle alberature esistenti. Dovranno altresì essere indicati i parcheggi le recinzioni, i manufatti a sostegno del terreno, gli ingressi pedonali e carrabili, gli sterri e i riporti e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra la nuova opera ed il suolo circostante sia esso pubblico o privato;*

*b) prospetti in scala minima 1:100 con indicazione dei materiali impiegati e di cromatismi risultanti, che evidenzino la coerenza compositiva, tipologica ed architettonica dell'intervento di nuova costruzione/ampliamento rispetto a quelli immediatamente adiacenti con l'indicazione degli ingombri e ubicazione delle insegne, delle tende o altri manufatti accessori di facciata di eventuale futura*

*installazione. Detto studio complessivo se approvato, sarà vincolante in occasione della posa, anche se differita nel tempo, di tali manufatti;*

*c) due sezioni significative riportanti la linea naturale del terreno riferita al caposaldo altimetrico indicato sulla planimetria generale, con evidenziati i movimenti di terra previsti ed eventuali manufatti di contenimento del terreno;*

*d) piante in scala minima 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotate con l'indicazione della superficie utile netta delle destinazioni d'uso dei singoli locali, dei rapporti aeroilluminanti, delle altezze, dei volumi degli stessi;*

*e) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per:*

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere esteso sino alla rete pubblica;*
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;*
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;*
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.*

*f) particolari costruttivi almeno in scala 1:20 con indicazione dei materiali e colori previsti, comprendenti eventuali campionature;*

*g) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nelle norme di attuazione del P.R.G.;*

*h) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.*

*i) relazione, dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative in materia ed elaborati tecnici relativi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche o, viceversa, dichiarazione del progettista di assenza delle opere;*

*j) valutazione previsionale clima/impatto acustico, a firma di tecnico competente in acustica (Legge 447/1995 – Legge Regionale 13/2001 – D.P.C.M. 05.12.1997);*

*k) relazione e dichiarazione, a firma di tecnico competente in acustica, che attesti il rispetto dei requisiti acustici ai sensi D.P.C.M. 05.12.1997, per interventi sul patrimonio edilizio esistente;*

*l) modulo fornito dall'Amministrazione Comunale compilato per il calcolo dei contributi di concessione, costo di costruzione con preventivo di spesa riferito ai listini CC.II.AA. in corso di validità, per nuovi edifici a destinazione terziaria;*

*m) dichiarazione di conformità del progetto sotto l'aspetto igienico-sanitario, limitatamente agli edifici residenziali – art.38 Legge Regionale n.12/2005 (modello allegato), o parere di competenza emesso dall'Azienda Sanitaria Locale, nonché dichiarazioni impegnative ai sensi dell'art.3.1.4 e, se il caso, 3.1.5 del R.C.I.;*

*n) altri pareri obbligatori di competenza, che il responsabile del procedimento non abbia l'onere di acquisire direttamente;*

*o) certificato di compatibilità idraulica ove richiesto dalle norme del P.R.G.;*

*p) scheda Istat debitamente compilata;*

*Tutti gli elaborati devono riportare l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del progettista abilitato e del richiedente; prima dell'inizio dei lavori devono essere controfirmati dal direttore dei lavori e dall'assuntore degli stessi. Tutti gli elaborati devono essere controfirmati al ritiro del permesso di costruire.*

#### **4) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

*a) rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle altezze, dei volumi, delle superfici e dei rapporti aeroilluminanti degli stessi nonché le opere di urbanizzazione esistenti, rilievo dei prospetti, almeno due sezioni significative;*

*b) tavole che evidenzino le modifiche da apportare con opportune colorazioni: rosso: nuove costruzioni, giallo: demolizioni;*

*c) tavole indicanti la soluzione definitiva del progetto proposto, comprensive del tracciato degli allacciamenti alle reti tecnologiche;*

*d) prospetti d'insieme che evidenzino la coerenza compositiva, tipologica e architettonica dell'intervento di ristrutturazione/trasformazione dello/degli edifici o manufatti rispetto a quelli immediatamente adiacenti con l'indicazione degli ingombri e ubicazione delle insegne, delle tende o altri manufatti accessori di facciata di eventuale futura installazione. Detto studio complessivo se approvato, sarà vincolante in occasione della posa, anche se differita nel tempo, di tali manufatti;*

*e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto del fabbricato su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le foto devono essere a colori, di formato non inferiore a 18x24 cm., montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti e le direzioni di ripresa;*

*f) particolari costruttivi in scala adeguata illustranti materiali e colorazioni previste, con campionature allegate;*

*g) nulla osta della Sovrintendenza ai Beni Ambientali Architettonici o Archeologici se il fabbricato è vincolato dalla Legge 1089/39, e nulla osta ai sensi dell'art.7 Legge 1497/39 per immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1497/39 - 431/85;*

*h) parere di competenza emesso dall'Azienda Sanitaria Locale nonché dichiarazioni impegnative ai sensi dell'art.3.1.4 e, se il caso, 3.1.5 del R.C.I.;*

*i) altri pareri obbligatori di competenza che il responsabile del procedimento non abbia l'onere di acquisire direttamente;*

*j) modulo fornito dall'Amministrazione Comunale compilato per il calcolo del contributo di concessione, con allegato il preventivo di spesa delle opere riferito al bollettino CC.II.AA in corso di validità;*

*k) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni comunali vigenti;*

*l) eventuali altri provvedimenti abitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, comunali, prescritti.*

## **5) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- a) *stato di fatto planivolumetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:*
- b) *rilievo del verde;*
- c) *costruzioni e manufatti esistenti;*
- d) *elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;*
- e) *viabilità e toponomastica;*
- f) *planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;*
- g) *sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;*
- h) *progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;*
- i) *particolari costruttivi;*
- j) *gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari;*
- k) *nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante il numero progressivo della variante stessa;*
- l) *la richiesta del permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti;*
- m) *nulla osta o autorizzazioni di altri Enti se richiesti anche per la presenza di vincoli di tutela.*

## **3° NOTA ESEMPLIFICATIVA : procedure per vincoli**

### **DI COMPETENZA COMUNALE**

*Per autorizzazione paesaggistica sub delegata ex art. 80 LR 12/05 per vincolo derivante da Decreto Ministeriale oppure dall'art. 142 Dlgs 42/2004*

*Per autorizzazione idrogeologica sub-delegata*

*Per nulla-osta ai fini idraulici (sul reticolo idrico minore)*

*Per autorizzazione ai sensi del Codice della Strada per cartellonistica, passi carrai, recinzioni e allacciamenti*

*Per autorizzazione per Pubblico Spettacolo*

### **DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI**

*Parere Asl ai sensi dell' art. 32.5. l.r. 12/05, ai sensi del DPR 303/56 oppure del Regolamento Locale d'Igiene*

## **ARPA**

*Autorizzazione paesaggistica ex art. 80 LR 12/05 di competenza Regionale, Provinciale o del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino*

*Parere Parco del Ticino perché ricadente fuori dal perimetro IC, di competenza del Corpo Forestale, per vincolo idrogeologico o per incidenza sul SIC e ZPS*

*Nulla osta beni culturali ex DLgs 42/2004 ai sensi dell'art. 10 (enti pubblici ed ecclesiastici) o dell'art. 13 (beni individuati con notifica)*

*Parere S.T.E.R.. per nulla-osta ai fini idraulici*

*Nulla Osta prevenzione incendi ( VV.F.F.)*

*Autorizzazione per Emissioni in atmosfera (DPR 203/80) di competenza della Regione e della Provincia*

*Parere/Deroga rispetto ferroviario (R.F.I.)*

*Autorizzazione rispetto stradale fuori centro abitato di competenza autostradale, dell'ANAS o della Provincia*

## **4° NOTA ESEMPLIFICATIVA: norme di settore**

*opere pubbliche comunali*

*opere pubbliche statali*

*antenne*

*attività minerarie ed estrattive*

*attività ricettive all'aria aperta*

*modifica colture agricole comprese le coperture stagionali*

*taglio degli alberi e delle colture boschive (sradicamento, taglio a raso, cambio d'uso e/o culturale)*

*taglio di alberi nei boschi (alto fusto o ceduo)*

*taglio parziale di filari*

*taglio di pioppeti o altro impianto artificiale*

*taglio di piante isolate, di quelle di giardini o parchi privati o pubblici, di quelle inserite in filari lungo il margine di strade ed in coltura di ripa ai margini dei coltivi*



