

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Info@mpma.it
www.mpma.it

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Nota: La presente versione recepisce le modifiche richieste dalla ASL Varese – Direzione Sanitaria – **DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE MEDICO – U.O.C. IGIENE E SANITA’ PUBBLICA**, nel proprio parere del 24/06/2014 prot. 0056691.

PARTE I

Disposizioni generali

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Art. 1 Natura e oggetto del Regolamento edilizio		
1	Riferimenti	Il presente Regolamento è redatto ai sensi del comma 4 art. 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni di legislative e regolamentari in materia di edilizia, e dall'art. 28 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Le prescrizioni contenute sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato
2	Struttura	Il Regolamento Edilizio costituisce il testo base di riferimento normativo per quanto attiene agli argomenti di cui al precedente comma. Le norme contenute nel Regolamento Edilizio sono integrate da regolamenti di settore approvati o da approvarsi secondo le procedure di legge. Il Regolamento Edilizio, per ciascuno degli argomenti di competenza di specifici regolamenti, rinvia la normazione a tali fonti, limitando i disposti, se del caso, al solo collegamento tra le diverse fonti o all'enunciazione degli elementi fondamentali. Le norme di altra fonte richiamate dal Regolamento Edilizio assumono cogenza pari a quella delle norme costituenti, in forma esplicita, il testo del Regolamento Edilizio
3	Oggetto	Per quanto attiene ai contenuti in materia di igiene edilizia, il Regolamento Edilizio rinvia al Regolamento Comunale di Igiene. Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate dall'art. 28 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni con forza di legge nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.
4	Durata	La legge non stabilisce termini di durata del Regolamento Edilizio. La revisione dello strumento è decisa dall'Amministrazione Comunale allorché ne ravvisi la necessità ai fini del miglior orientamento e governo della qualità degli interventi di trasformazione.

Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni		
1	Gerarchia	Gli articoli del Regolamento Edilizio rimandano a numerosi provvedimenti di legge vigenti all'epoca dell'adozione. Stante il principio della gerarchia degli atti normativi dello Stato Italiano, le norme di livello superiore prevalgono sempre sul presente Regolamento.
2	Indicatività	I riferimenti a testi normativi estranei al Regolamento Edilizio sono intesi quale mero rimando alla fonte normativa vigente all'epoca della redazione. Le successive variazioni del quadro normativo di riferimento, e dunque dei rimandi contenuti nel Regolamento Edilizio, non inficiano la validità delle presenti prescrizioni regolamentari per quanto non in contrasto con i contenuti di tali variazioni del quadro normativo.

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 3 Rapporti tra Regolamento edilizio e norme urbanistiche		
1	<i>Reciprocità</i>	Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle Disposizioni del PGT. Qualora una revisione delle disposizioni del PGT dovesse apportare modifiche al Regolamento Edilizio, queste dovranno essere contestualmente recepite dal presente Regolamento in quanto modificative dello stesso secondo il principio di gerarchia degli atti normativi.
2	<i>Varianti compensative</i>	Qualora il Regolamento Edilizio o le NTA dovessero essere assoggettate a modifiche con effetti sull'una e sull'altra disciplina, dovranno essere apportate le necessarie varianti anche alle NTA o al Regolamento Edilizio rispettivamente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PARTE II Procedure e attuazione

Titolo I Procedure edilizie

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo I Soggetti e atti amministrativi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 4 Soggetti titolari dell'attività edilizia		
1	<i>Soggetti legittimati</i>	In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanza per il rilascio del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e Comunicazione i seguenti soggetti: - proprietario (comma 1 art. 35 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.) - 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. 03/05/82, 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 - concessionario di miniere - locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C. - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.
2	<i>Comproprietà o contitolarità dei diritti</i>	Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A. la S.C.I.A. e la Comunicazione asseverata devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari. L'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A., la S.C.I.A. e la Comunicazione asseverata possono essere sottoscritte da uno solo dei comproprietari o contitolari, purchè munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.
3	<i>Voltura del titolo abilitativo</i>	In caso del trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, il nuovo titolare è obbligato a richiedere la voltura del Permesso di Costruire o della D.I.A., indicando esplicitamente gli estremi dell'atto che legittima la richiesta.

Art. 5 Responsabile del Procedimento		
1	Generalità	L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare all'interessato, e se ritenuto utile ai fini del procedimento agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento. Nella comunicazione di avvio del procedimento sono indicate le generalità del Responsabile del Procedimento, al quale devono essere inoltrate le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 6 Commissione per il Paesaggio		
1	Generalità	La Commissione per il Paesaggio è un organo tecnico-consulativo collegiale del Comune. Essa esprime pareri obbligatori, non vincolanti, favorevoli o non favorevoli, prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio. In via generale essa valuta gli interventi tenendo conto di quanto segue: - criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11.03.2005, n. 12/05, di cui alla DGR n. IX/2727 del 22/12/2011; - Piano Paesaggistico Regionale; - Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi e della Province; - Piano di Governo del Territorio - studi del paesaggio di provata valenza scientifica comunque disponibili. La Commissione, quando lo ritenga necessario, può sentire il progettista ed eseguire sopralluoghi per acquisire elementi utili per la valutazione dell'intervento.
2	Attribuzioni e competenze	La Commissione ha il compito di esprimere pareri obbligatori in merito agli interventi assoggettati a: - autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 di competenza del Comune; - procedimenti autorizzatori di cui all'art. 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; - accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; - istanza di sanatoria di cui all'art. 32 Legge 28 febbraio 1985, n. 47. - giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, di cui all'art. 64, comma 8 L.R. 12/2005. Sono altresì sottoposti a parere della Commissione per il Paesaggio i progetti per i quali si producono effetti sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza secondo il metodo di valutazione stabilito dalle "Linee Guida" pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n. 47 del 21 novembre 2002 in attuazione dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Con finalità esclusivamente consultive, è data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Ambiente di sottoporre all'attenzione della Commissione per il Paesaggio le pratiche non comprese nella casistica di cui al precedente comma, qualora egli ravvisasse che gli interventi proposti possano produrre trasformazioni edilizie ed urbanistiche di significativa entità.
3	Composizione e durata	La Commissione è composta da n. 5 componenti esterni all'ente, compreso il presidente, aventi particolare, pluriennale e qualificata

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

4	<i>Nomina</i>	esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale, così come disposto dal comma 1 dell'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina di una nuova Commissione. I commissari possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato. Alla Commissione partecipano, senza diritto di voto, il responsabile dell'ufficio comunale competente alla trattazione delle pratiche edilizie, che svolge la funzione di segretario. □ La partecipazione alla Commissione, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del D.Lgs n. 42/2004, è a titolo gratuito, salvo eventuale rimborso spese per indagini supplementari necessarie per esprimere i pareri di competenza. La Commissione è nominata con Decreto del Sindaco, sulla base della graduatoria formulata dal Servizio Edilizia Privata in base alla valutazione dei curricula presentati. Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente e il Vicepresidente. La Commissione è operativa dal momento della nomina dei componenti.
5	<i>Incompatibilità, conflitto di interessi</i>	Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile: a) con la carica di consigliere comunale; b) con la carica di componente la Giunta comunale; c) con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti. I componenti della Commissione non possono essere contestualmente membri di commissioni comunali operanti nel settore territoriale. I commissari non possono partecipare ai lavori quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione e devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.
6	<i>Decadenza, sospensione disciplinare</i>	Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso insorga, successivamente alla sua nomina, una delle cause di incompatibilità di cui al precedente comma. Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per più di cinque sedute in un anno, anche non consecutive. Dovranno essere invece sospesi dalla carica i membri per i quali sono in corso: a) procedimenti giudiziari per reati attinenti l'urbanistica, l'edilizia e la cosa pubblica in genere, oltre che per reati in genere contro persone o contro il patrimonio; b) inchieste disciplinari da parte degli Ordini o dei Collegi competenti per violazione delle norme deontologiche che regolano la professione. Qualora ricorressero tali condizioni di sospensione, si dovrà provvedere alla nomina di un membro supplente avente le medesime competenze professionali del commissario sospeso.
7	<i>Funzionamento</i>	Le riunioni della Commissione sono convocate dal Presidente mediante comunicazione scritta, per mezzo dell'ufficio competente, che dovrà indicare l'ordine del giorno e dovrà pervenire almeno tre giorni prima della riunione. In caso di assenza del Presidente e del Vicepresidente, le riunioni della Commissione sono presiedute dal commissario più anziano. Le riunioni sono valide se vi partecipano almeno tre membri. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità dei voti,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		il voto del Presidente o di chi svolge le funzioni del presidente vale il doppio. Il progetto è presentato alla Commissione dal responsabile del procedimento o suo delegato. Delle riunioni della Commissione viene redatto un verbale. Le sedute della Commissione non sono pubbliche. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico in forma sommaria, fermo restando il diritto di ottenerne, previa richiesta motivata, una copia integrale.
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 7 Sportello unico per le attività produttive		
1	<i>Generalità</i>	Lo Sportello unico per le attività produttive, istituito dal D.Lgs. n. 112/98 e s.m.i., è "l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano come oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010 n.59". La disciplina dello SUAP è contenuta nel D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., ai quali si rinvia.

Art. 8 Accesso ai documenti		
1	<i>Generalità</i>	Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione Comunale individua, mediante apposito Regolamento, le modalità di accesso ai documenti amministrativi. Per quanto riguarda l'accesso ad atti amministrativi inerenti l'attività edilizia ed ogni argomento disciplinato dal Regolamento Edilizio, si rimanda all'apposito Regolamento di cui al precedente capoverso e ad ogni norma di legge vigente in materia.

Art. 9 Parere preventivo		
1	<i>Generalità</i>	Il parere preventivo è lo strumento con il quale i competenti Uffici comunali esprimono, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo. Il pronunciamento in merito ad aspetti normativi e regolamentari, se espresso, è subordinato al grado di definizione della documentazione preliminare sottoposta all'esame, pertanto non costituisce alcuna anticipazione rispetto al parere definitivo in merito. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi: - strumenti urbanistici attuativi; - immobili vincolati; - immobili sottoposti a particolari norme di tutela compresi nelle zone assoggettate a Piano Particolareggiato; - interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante dimensione o interesse.
2	<i>Procedura</i>	Il soggetto titolare dell'attività edilizia, prima della presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo, può richiedere ai competenti Uffici comunali un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il progetto preliminare deve comprendere i principali elementi necessari per una valutazione preventiva degli aspetti di competenza.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

3	<i>Validità</i>	Alla richiesta deve essere inoltre allegata una dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle disposizioni del PGT e del Regolamento Edilizio e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti. Il parere preventivo è comunicato al richiedente dal competente ufficio, entro 60 giorni a decorrere dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione. Il parere preventivo conserva validità fintanto che non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
4	<i>Effetti</i>	Qualora il progetto per il rilascio del titolo abilitativo risultasse conforme a quello presentato per la richiesta di parere preventivo (fatti salvi ovviamente i dovuti approfondimenti), quest'ultimo, se favorevole, vincola il parere definitivo in merito, fatti salvi i pronunciamenti degli altri Enti interessati ai sensi delle normative vigenti.
5	<i>Estensione dei limiti del parere preventivo</i>	Qualora il progetto preliminare esaminato risultasse dotato di un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici, si potrà dare atto che conseguentemente alla trasmissione del progetto definitivo per l'atto abilitativo non si renda necessario un ulteriore esame del progetto, fatta salva ovviamente la conformità tra i due atti progettuali (preliminare e definitivo). Al verificarsi della suddetta circostanza, l'Ufficio tecnico comunale verifica la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare, presentato per il rilascio dell'atto abilitativo ed effettua le verifiche normative di propria competenza.

Art. 10 Autocertificazione e asseverazione		
1	<i>Autocertificazione</i>	I soggetti legittimati a presentare le domande possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione nei limiti stabiliti dalle vigenti leggi. L'autocertificazione è altresì ammessa per ogni informazione rinvenibile su atti pubblici, purché siano resi in modo univoco gli estremi di tali atti. È opportuno che l'autocertificazione sia sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo e dal progettista.
2	<i>Asseverazione</i>	Per <i>asseverazione</i> si intende una attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto. Tale attestazione non può essere apodittica, ma deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.
3	<i>Specifiche</i>	Per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché alle indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine ecc.), il tecnico progettista provvederà, sotto piena responsabilità, all'<i>asseverazione</i> di quanto dichiarato.

Art. 11 Competenza professionale		
1	<i>Generalità</i>	La titolarità della competenza professionale delle diverse figure abilitate alla progettazione è stabilita dalle norme vigenti in materia e dall'applicazione della giurisprudenza specifica. Il presente Regolamento edilizio prescrive il rigido controllo della competenza professionale nel corso dell'istruttoria da parte dell'Autorità comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

2	<i>Esercizio della vigilanza</i>	La vigilanza sul rispetto dei limiti di competenza professionale nel rispetto delle norme vigenti che qui si intendono integralmente richiamate, compete al Responsabile dell'Ufficio tecnico-Ambiente. Qualora fosse ravvisato il superamento dei limiti di competenza delle diverse figure professionali, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Ambiente provvederà alla notifica del caso agli Ordini o ai Collegi di appartenenza del professionista responsabile del progetto e, se del caso, provvederà alla segnalazione di quanto accaduto ai competenti organi giudiziari.
---	----------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo II Interventi edilizi e titoli abilitativi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi	
1	Definizione Gli interventi edilizi sono così classificati: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi di manutenzione straordinaria; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo; d) interventi di ristrutturazione edilizia; e) interventi di nuova costruzione; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dal DPR n. 380/2001 e s.m.i.. In caso di contrasto vale la definizione più restrittiva.

Art. 13 Titoli abilitativi	
1	L'attività edilizia è disciplinata dai titoli abilitativi di seguito riportati. a. Permesso di Costruire Sono subordinati a Permesso di costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. n. 12/2005, fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis dell'art. 33 e art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del DPR n. 380/2001. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. n. 12/2005. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, così come disciplinati dal Titolo III della parte II della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. b. Denuncia di Inizio Attività Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nonché per gli interventi in esecuzione della L.R. n. 13/2009. c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Sono subordinati alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'art. 19 della Legge n. 241/90 gli interventi: - interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nell'attività edilizia libera, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del DPR n. 380 del 2001; - interventi di restauro e risanamento conservativo; - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del DPR n. 380 del 2001. d. Comunicazione Asseverata

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		Sono subordinati a Comunicazione asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a) del DPR n. 380/2001 (così modificato da L. n. 73/2010). <i>e. Comunicazione semplice</i> Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 e comma 2, lett. b) - c) - d) - e) del DPR n. 380/2001 (così modificato da L. n. 73/2010). <i>f. Comunicazione di eseguita attività</i> Sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori gli interessati hanno facoltà di presentare Comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. .
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 14 Autorizzazione paesaggistica		
1	Generalità	L'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del Dlgs n. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria Autorizzazione paesaggistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente. L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di Permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività o alla Segnalazione certificata di inizio attività. Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio.
2	Soggetti	Ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (già L. 29 giugno 1939 n. 1497) hanno titolo a richiedere l'Autorizzazione paesaggistica i seguenti soggetti: - proprietario, - possessore - detentore. Ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., per la presentazione del Piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
3	Istanza	I soggetti legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi: a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda; b) numero del codice fiscale del richiedente; c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento; d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; e) specificazione della natura del vincolo apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42; f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, oppure di

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione; g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari; h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo Capo IV del presente Titolo.
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 15 Esame paesistico dei progetti		
1	<i>Generalità</i>	La valutazione paesistica dei progetti di trasformazione è estesa a tutti gli interventi che modificano l'esistente nell'aspetto esteriore così come disposto dalla normativa vigente in materia.
2	<i>Facoltà</i>	Il comune al fine di meglio valutare l'impatto paesistico della trasformazione può richiedere il plastico dell'intervento (planivolumetrico) o rendering, con dimensione dell'intorno sufficiente a valutarne l'impatto.

Art. 16 Valutazione di Impatto Ambientale		
1		Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPR n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della L. 349/86 e successive modifiche e integrazioni, contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo III

Procedure inerenti i titoli abilitativi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 17 Permessi di costruire		
1	<i>Istanza</i>	La richiesta di Permesso di Costruire deve essere inoltrata all'Autorità comunale, utilizzando il modulo predisposto dall'Ufficio tecnico. Alla domanda devono essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti specificati nel seguente art. 22.
2	<i>Procedimento</i>	La richiesta di Permesso di Costruire e i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e comporterà il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe determinate con apposito provvedimento comunale. La disciplina del Permesso di costruire è regolata dalla Parte II, Capo II, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal DPR n. 380/2001 e s.m.i., al quale il presente Regolamento Edilizio rimanda.

Art. 18 Denuncia di inizio attività		
1	<i>Presentazione</i>	La Denuncia di inizio attività deve essere inoltrata all'Autorità comunale, utilizzando il modulo predisposto dall'Ufficio tecnico. Alla Denuncia di inizio attività devono essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti specificati nel seguente art. 22.
2	<i>Procedimento</i>	La D.I.A. e i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia. La loro presentazione comporterà il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe determinate con apposito provvedimento comunale. La disciplina della Denuncia di Inizio Attività è regolata dalla Parte II, Capo III, articoli 41 e 42 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., al quale il presente Regolamento Edilizio rimanda.

Art. 19 Segnalazione certificata di inizio attività		
1	<i>Presentazione</i>	La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) deve essere presentata o trasmessa all'Autorità comunale, utilizzando il modulo predisposto dall'Ufficio tecnico. Alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati all'art. 22 del presente Regolamento Edilizio.
2	<i>Procedimento</i>	La S.C.I.A. e i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia. La loro presentazione comporterà il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe determinate con apposito provvedimento comunale. La disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dall'art. 49, comma 4 bis della Legge n. 122/2010, che ha convertito in legge, con modificazioni, il Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica".

Art. 20 Comunicazione asseverata		
1	<i>Presentazione</i>	La Comunicazione Asseverata deve essere presentata o trasmessa all'Autorità comunale, utilizzando il modulo predisposto dall'Ufficio tecnico. Alla Comunicazione Asseverata dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati all'art. 22 del presente Regolamento Edilizio.
		La Comunicazione Asseverata e i relativi allegati dovranno

2	<i>Procedimento</i>	rispettare le norme vigenti in materia. La loro presentazione comporterà il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe determinate con apposito provvedimento comunale. La disciplina della Comunicazione Asseverata è regolata dall'art. 6 del DPR n. 380/2001, come sostituito dall'art. 5 della Legge n. 73/2010.
---	---------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 21 Comunicazione semplice e Comunicazione di eseguita attività		
1	<i>Presentazione</i>	La Comunicazione semplice e la Comunicazione di eseguita attività devono essere presentate o trasmesse all'Autorità comunale, utilizzando i moduli predisposti dall'Ufficio tecnico. <i>a) Comunicazione semplice</i> Alla Comunicazione semplice potranno essere allegati gli eventuali elaborati esplicativi indicati dall'art. 23 del presente Regolamento Edilizio; <i>b) Comunicazione di eseguita attività</i> Alla Comunicazione di eseguita attività dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati all'art. 23 del presente Regolamento Edilizio.
2	<i>Procedimento</i>	Al fine di stabilire l'iter procedurale per la Comunicazione di inizio attività edilizia libera, si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nel comma 2 dell'art. 6 del DPR n. 380/2001 così come modificato dall'art. 5 del D.Lgs n. 40/2010 convertito con Legge n. 73/2010.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo IV Documentazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 22 Documenti da allegare a Permesso di costruire, DIA, SCIA, Comunicazione asseverata	
1	La documentazione di seguito elencata va presentata: - in due copie cartacee per quanto concerne l'istanza di Permesso di Costruire; - in due copie cartacee per quanto concerne la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività; - in una copia cartacea per la Comunicazione Asseverata. Qualora il Comune di Malnate adotti procedure per la digitalizzazione delle pratiche edilizie, le stesse ed i loro allegati dovranno essere prodotte su supporto informatico ed in una copia cartacea. <i>a. Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile</i> - dichiarazione sostitutiva di atto notorio o copia del documento che legittima la richiesta comprovante il titolo a presentare istanza, denuncia e/o comunicazione; - nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore di condominio, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della legge n. 13/1989; - copia autentica o autenticata del certificato d'uso qualora sia stato richiesto e rilasciato; - copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato; - indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente. <i>b. Elaborati tecnici sullo stato di fatto</i> - estratti del PGT vigente e dell'eventuale Piano attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (in periodo di salvaguardia dovrà essere allegato anche l'estratto del PGT adottato); - documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 con l'individuazione (colorazione o perimetrazione) degli immobili di proprietà e dell'eventuale inserimento degli ampliamenti o nuove costruzioni richieste. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento ed essere firmati dal progettista; - rilievo dell'area di intervento (planimetria e sezioni significative) in scala non inferiore a 1:500 per superfici superiori a mq 3.000 e non inferiore a 1:200 per superfici minori, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale e a capisaldi sempre individuabili), di tutti i fabbricati, gli impianti interrati, dei sistemi di drenaggio delle acque superficiali, dell'esistenza di pareti finestate e di ogni altro elemento di rilievo, delle strade limitrofe al lotto e delle

- eventuali alberature significative esistenti;
- per gli interventi sugli edifici esistenti: rilievo quotato dello stato di fatto contenente le parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala almeno 1:100 recanti l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti opportunamente estesi alle eventuali parti dei fabbricati adiacenti (anche se di proprietà differente), almeno due sezioni significative;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, opportunamente estesa al suo intorno immediato; le fotografie debbono essere a colori di formato non inferiore a cm 10 x 15 con didascalie e individuazione dei punti di ripresa.

c. Elaborati tecnici di progetto

- relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e alle norme urbanistiche (con schede esplicative contenenti gli indici e i parametri del PGT, i dati planovolumetrici del progetto e i calcoli);
- planimetria di progetto in scala 1:200 (o 1:500 in caso di aree molto estese) con individuazione delle soluzioni progettuali sull'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali, con evidenziazione delle distanze dai confini, tra fabbricati e pareti finestrate; dovranno essere indicati i parcheggi (pubblici e privati), le sistemazioni a verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, le reti di drenaggio, e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. La planimetria di progetto dovrà altresì riportare le eventuali servitù esistenti;
- piante di progetto in scala almeno 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotate al fine di determinare la superficie utile netta, con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali. La descrizione delle funzioni è finalizzata, tra l'altro, all'immediato riconoscimento delle diverse aree ai fini delle verifiche urbanistiche, così come previste dal Piano di Governo del Territorio. Inoltre sulle piante dovranno essere indicate l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata, della canna fumaria e delle aperture di aerazione permanente. Le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante;
- prospetti di progetto di tutti i fronti dell'edificio in scala almeno 1:100 ed almeno due sezioni trasversali e longitudinali nei punti maggiormente significativi (il numero delle sezioni dovrà essere adeguato alla complessità dell'edificio, pertanto si prescrive che le sezioni siano in numero sufficiente per definire in ogni parte il volume e la sagoma dell'edificio), con indicazione di tutte le quote necessarie per la verifica dei requisiti igienico-sanitari. Per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni dello stato di fatto. Le sezioni dovranno evidenziare anche l'esistenza di idoneo vespaio, o di altra soluzione tecnica equivalente, opportunamente dimensionato, sotto i locali abitabili;
- grafici in pianta e sezioni della rete degli impianti igienico-sanitari, dei sistemi di deflusso delle acque superficiali, di fognatura privata con indicazione dei vari manufatti adottati per

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

il trattamento e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate ed opportunamente dimensionate le reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché l'eventuale schema di aspirazione forzata per i bagni ciechi. Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità degli scarichi;

- relazione tecnica che illustri le caratteristiche del sistema di gestione e smaltimento delle acque reflue e delle acque piovane.

d. Elaborati tecnici di sovrapposizione

- planimetria generale dell'area di intervento, piante di tutti gli orizzontamenti, compresi sottotetti e copertura, sezioni e prospetti, atte a rappresentare, per confronto, le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti colori: giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni, verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato, blu per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

e. Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento

- elenco riassuntivo, firmato dal progettista, dei documenti allegati all'istanza, denuncia o comunicazione;
- dichiarazione di conformità redatta ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n° 380/2001;
- autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie vigenti, relativamente agli interventi di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 3.1.4 del Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.);
- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. 13/89 e s.m.i., corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione, relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- prospetto per la definizione della classe dell'edificio, con allegata tabella di calcolo delle Superfici Utili (SU) e delle Superfici non residenziali (SnR) delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata (da prodursi solo nei casi di nuova costruzione o ampliamenti superiori a 30 mc);
- dichiarazione impegnativa a presentare la denuncia dei C.A. ai sensi della Legge n. 1086/71 entro la data di inizio delle opere previste in progetto ovvero dichiarazione di esenzione;
- relazione storica (solo per gli interventi su edifici specificamente segnalati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Ambiente);
- nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ove necessario ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (L. 1089/1939);
- autorizzazione o nulla osta della Provincia, o di altro ente competente, nel caso che il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni, interessanti strade provinciali o in prossimità di canali e fiumi;
- atto notorio a firma del responsabile dell'abuso o del richiedente il Permesso di Costruire attestante il periodo di esecuzione delle opere abusive (solo nei casi di accertamento di conformità - art.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

impianti:

- progetto degli impianti ai sensi del DM n. 37 delle 22 Gennaio 2008, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento o nel caso di D.I.A., contestualmente alla stessa;
- documentazione prescritta dalla Legge n. 10/1991 in conformità alla DGR 8/8745 del 2008, o dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione della stessa.

aspetti ambientali, igienico sanitari e di sicurezza:

- relazione a firma di tecnico abilitato, che attesti la congruità dell'intervento di nuova costruzione ai requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto dalle normative vigenti in materia. E' fatto salvo il Piano di Impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della Legge 26/10/1995 n. 447. E' inoltre necessario produrre idonea "Valutazione del clima acustico" ai sensi dell'art.8 della Legge n. 447/1995, redatta in base ai criteri della D.G.R. 08/03/2002 n. 7/8313;
- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente. Tale documento è obbligatorio nei casi di realizzazione di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità degli scarichi. Nel caso di inesistenza del servizio di pubblica fognatura, dovrà essere presentata l'autorizzazione allo scarico delle acque, rilasciata dal Sindaco o copia della domanda con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- relazione geotecnica per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che determinano incremento di volume superiore al 30% dell'esistente, e in ogni caso se compresi in aree con classe di fattibilità geologica III e IV dallo studio geologico allegato al PGT. Nei casi esclusi dall'obbligo di relazione geotecnica, occorre una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto delle previsioni del D.M. 11 novembre 1988. Per gli interventi compresi in aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi vale la documentazione allegata a tale strumento, qualora comprendente anche la relazione geotecnica;
- estremi della presentazione piano di lavoro per lo smaltimento di materiale contenente amianto agli organi competenti, previsto da Regione Lombardia;
- indicazione della destinazione delle terre di scavo e della provenienza dei materiali utilizzati per eventuali riempimenti, ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. n. 152/2006;
- adempimenti alle disposizioni vigenti concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto ai sensi del Decreto n. 119 del 14.01.2009 della D.G. sanità della Regione Lombardia e come richiamato nella C.R. n. 4/SAN del 23.01.2004 e delle norme UNI EN 795 applicate alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia (residenziale, commerciale, industriale, artigianale, agricola, ecc.) nonchè in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura.

medicina preventiva, igiene del lavoro e veterinaria:

- per i luoghi di lavoro si richiede il rispetto dei requisiti previsti all'allegato IV° del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		<u>prevenzione incendi:</u> - per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni. Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione firmata dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'immobile e/o l'attività non rientra fra quelle sopraindicate. <u>opere di urbanizzazione:</u> - planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, spazi per i servizi, spazi pubblici nonché spazi per sosta e parcheggio (pubblici e privati). Le aree destinate a standard pubblico da cedere dovranno essere quantificate ed evidenziate opportunamente mediante campitura o perimetrazione; - sezioni e profili delle opere di urbanizzazione, almeno in scala 1:200, debitamente quotati; - progetto degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica; progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine. Le prescrizioni tecniche delle Aziende inerenti alle opere di urbanizzazione dovranno essere acquisite sugli elaborati dall'interessato prima dell'inizio dei relativi lavori; - particolari costruttivi. <u>calcolo dei contributi:</u> - computo metrico estimativo per interventi su edifici esistenti o perizia estimativa dei lavori, nei casi di onerosità del Permesso di Costruire, e comunque sempre per le domande di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, calcolato sulla base del prezziario della CC.II.AA. vigente alla data di presentazione della domanda; - certificazione attestante il possesso da parte del richiedente del titolo necessario per la nuova edificazione nella zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. <u>interventi in zona agricola:</u> - planimetria con esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola con individuazione dell'area da assoggettare a vincolo e indicazione della relativa superficie; - certificato di imprenditore agricolo (obbligatorio solo per le nuove costruzioni residenziali).
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

Art. 23 Documenti da allegare alla Comunicazione semplice e alla Comunicazione di eseguita attività	
1	La documentazione di seguito elencata va presentata in copia unica: a) progetto corredato da quanto indispensabile per una completa comprensione dell'opera proposta o delle varianti proposte al titolo abilitativo conseguito (fotografie, relazione, elaborati

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

	grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle finiture, delle colorazioni, ecc); b) se necessario preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. n. 42/04 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale; c) nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea condominiale.
--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 24 Documenti da allegare a istanze, denunce, comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico	
1	La documentazione da allegare alle istanze o alle denunce di cui agli art. 22 e 23, quando l'intervento ricada in area soggetta a vincolo paesistico o interessi un immobile soggetto altresì a tale vincolo, va presentata in cinque copie. Oltre alla documentazione richiesta dai precedenti articoli va presentata anche la seguente documentazione. <i>a. Elaborati riguardanti lo stato di fatto</i> - planimetria in scala 1: 1000 o 1: 2000, a seconda della dimensione dell'area di intervento, con indicati gli elementi costitutivi del paesaggio all'intorno dell'area di intervento stessa, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, filari, rogge, terrazzi naturali, edifici storici, edifici rurali, elementi vegetazionali rilevanti, strade vicinali, fiumi, ecc.; - relazione che descriva materiali e tecniche sia strutturali che di finitura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, le parti lignee, le murature, gli intonaci, le tecniche di tinteggiatura, le coperture e le eventuali opere artistiche presenti; - eventuali studi, indagini e rilievi specialistici necessari per il tipo di intervento, quali: indagini geologiche (per interventi che prevedano la creazione di spazi interrati, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque); indagini sulla natura e la salute della vegetazione (per interventi che prevedano modifiche dell'assetto arboreo ed erbaceo dell'area). <i>b. Elaborati di progetto</i> - particolari costruttivi in scala 1: 20 e 1: 10, riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cornicioni, balconi, ringhiere, recinzioni, gronde, serramenti, persiane, tamponamenti di facciata, opere strutturali in legno o metallo, ecc. Il tutto con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati; - fotomontaggi e/o rendering fotorealistici, con l'inserimento dell'intervento nel proprio contesto, sia ad altezza d'uomo che a volo d'uccello; - eventuali rappresentazioni prospettiche e/o assonometriche dell'intervento; - relazione tecnica con la descrizione del progetto, in relazione al paesaggio, ai vincoli ed ai riferimenti storici presenti nell'area e nel territorio ad esso circostante; - abaco dei nuovi elementi vegetazionali; - dettagli che evidenzino ubicazione, consistenza e materiali degli impianti tecnologici a vista, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio televisive o telefoniche, impianti di

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		raffrescamento e riscaldamento, pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria, vani tecnici per ascensori, ecc.
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 25 Variazioni ed integrazioni		
1	<i>Variazioni della documentazione</i>	Le eventuali variazioni all'elenco dei documenti riportati agli articoli 22 e 23, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.
2	<i>Interventi su edifici di interesse artistico e storico</i>	Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e/o storico potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni. Il Responsabile del Procedimento potrà richiedere l'esecuzione di un rilievo materico e del degrado esteso a parti dell'edificio all'uopo evidenziate; il Responsabile del Procedimento potrà altresì prescrivere l'esecuzione di saggi e prove non distruttive per l'accertamento della consistenza materica dell'edificio.
3	<i>Varianti a Permessi di Costruire e D.I.A.</i>	Nel caso di variante deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del Permesso di Costruire o D.I.A. sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa. Alla variante, qualora non ricada nella fattispecie della <i>Comunicazione di eseguita attività</i> , dovrà essere allegata la documentazione di cui all'art. 22 precedente, relativamente agli elementi variati; dovrà in ogni caso essere prodotta la dichiarazione di conformità (ai sensi dell'art. 20 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) ed una relazione descrittiva delle opere di variante.

Art. 26 Caratteristiche degli elaborati		
1	<i>Elaborati grafici</i>	Le copie degli elaborati grafici dovranno essere prodotte mediante tecniche di riproduzione indelebili, al fine di impedire qualsiasi manomissione. Non è ammesso riportare alcunché sulle copie depositate a meno delle firme e dei timbri occorrenti. Qualora il Comune di Malnate adotti procedure per la digitalizzazione delle pratiche edilizie, gli elaborati grafici dovranno essere prodotti su supporto informatico in formato .dwg e .pdf.
2	<i>Altri elaborati</i>	Tutti i fascicoli costituenti il progetto (relazioni, computi, etc.), dovranno essere rilegati (quantomeno pinzati) in formato UNI A4 e dovranno riportare tutte le informazioni circa l'intervento, il richiedente, il progettista già elencate per gli elaborati grafici. Saranno accettati eventuali fogli sciolti solo se firmati dagli interessati.
3	<i>Correlazione con l'intorno</i>	Gli elaborati di rilievo, grafici e fotografici, dovranno essere estesi al contesto nel quale l'opera progettata si inserisce; qualora ciò non fosse verificato, la pratica sarà dichiarata improcedibile.
4	<i>Quotatura</i>	Tutti gli elaborati grafici in proiezione ortogonale dovranno essere quotati. Le quote minimamente indispensabili saranno quelle necessarie per l'effettuazione delle verifiche previste dalla normativa urbanistica e sanitaria. Qualora mancassero tali quote, la pratica sarà dichiarata improcedibile.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo V

Registro dei vincoli di asservimento e registro dei diritti edificatori

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 27 Vincolo di asservimento		
1	Generalità	Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
2	Modalità di costituzione	Il vincolo di asservimento può essere costituito, a scelta del titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività) mediante: 1) atto unilaterale (non opponibile a terzi) concernente l'utilizzazione dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi – previa acquisizione del numero di protocollo generale – in apposito Registro Comunale conservato presso l'Ufficio Tecnico. L'atto unilaterale deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, l'indice di edificabilità applicato, la quantificazione della superficie di terreno asservita e clausola con cui si stabilisce che la validità è subordinata al deposito presso il Comune. 2) atto pubblico a valere per sé ed i successori o aventi diritto/causa, concernente l'utilizzazione dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi nel Pubblico Registro Immobiliare a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, l'indice di edificabilità applicato, la quantificazione della superficie di terreno asservita, l'identificazione grafica di detta superficie su mappa catastale, e clausola con cui si stabilisce che la validità è subordinata al deposito presso il Comune. Il Comune provvede a tenere aggiornato il Registro degli atti unilaterali di Vincolo ed a renderlo liberamente consultabile dal pubblico.

Art. 28 Registro dei diritti edificatori		
1	Diritti edificatori derivanti da Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi	Facoltà, effetti e condizioni relative al trasferimento di un diritto edificatorio sono disciplinate dall'art. 84 del Capo V dell'elaborato PdR 23.0 <i>Disciplina generale</i> , cui si rimanda.
2	Diritti edificatori di base	Facoltà, effetti e condizioni relative al trasferimento di un diritto edificatorio di base sono disciplinate dall'art. 48 del Titolo I parte III dell'elaborato PdR 23.0 <i>Disciplina generale</i> cui si rimanda.
3	Modalità di trasferimento	Il trasferimento dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti avviene mediante atto pubblico a valere per sé ed i successori o aventi diritto/causa, da trascriversi nel Pubblico Registro Immobiliare a cura e spese degli aventi titolo (L. 106/2011). L'atto deve indicare l'entità del diritto edificatorio trasferito

(determinato come previsto dal comma 2 dell'art. 48 o dal comma 1 dell'art. 84 dell'elaborato PdR 23.0 *Disciplina generale*).
Nel caso di trasferimento di un "diritto edificatorio di base" deve indicare il mappale che viene privato di tale diritto ed il mappale cui tale diritto viene trasferito.
Nel caso di perequazione del Piano dei Servizi, deve anche contenere la quantificazione della superficie di terreno gratuitamente ceduta al Comune (determinata come previsto dal comma 3 del citato art. 84 del PdR) e l'identificazione grafica di detta superficie su mappa catastale.
Copia dell'atto deve essere depositata presso il Comune, con visto di avvenuta trascrizione nel Pubblico Registro. Il Comune provvede a tenere un proprio Registro dei diritti edificatori liberamente consultabile dal pubblico il cui schema e Regolamento saranno oggetto di ulteriore atto di approvazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Titolo II

Piani urbanistici attuativi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 29 Istanza di piani attuativi di iniziativa privata		
1	Istanza	La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, conformi al PGT, è indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite del competente Ufficio. La domanda deve indicare: a) generalità, codice fiscale, recapito ed indirizzo mail del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda; b) generalità, codice fiscale, recapito ed indirizzo mail del progettista, con indicazione dell'Ordine professionale di appartenenza; c) copia del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata; d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e degli eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; e) descrizione sommaria dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso; f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere anche l'indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni presso la conservatoria dei registri immobiliari, ove esistenti. L'istanza di piani attuativi di iniziativa privata deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
2	Procedimento	La procedura per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi è disciplinata dall'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. al quale si rinvia.

Art. 30 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi		
1	Riferimenti	Per la documentazione a corredo dei piani attuativi si rimanda a quanto stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25/07/97 pubblicata sul B.U.R.L. del 25/08/97. Nei commi seguenti si riporta l'elenco degli elaborati minimi richiesti. La conformità dei documenti di Piano attuativo dovrà essere verificata anche rispetto a specifico Regolamento in materia di fognature e impianti a rete, se vigente, al Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), al "Piano Urbano del Traffico", se approvati, ai quali si rinvia.
2	Piani attuativi in aree libere	Dovranno essere prodotti i seguenti documenti: a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del

		Piano Attuativo; b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione; c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà; d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, dei sistemi delle rogge e di deflusso delle acque superficiali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento; e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere; f) prospetti e sezioni quotati in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento; g) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; h) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano. Nel caso di Piano Attuativo deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
3	<i>Piani attuativi in aree edificate</i>	Dovranno essere prodotti i seguenti documenti: a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano; b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione; c) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà; d) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area almeno in scala 1:500 e degli edifici esistenti almeno in scala 1:200; e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:200, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo. f) progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

- | | |
|--|--|
| | <p>tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;</p> <p>g) prospetti e sezioni, almeno in scala 1:200, soprattutto verso gli spazi pubblici;</p> <p>h) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;</p> <p>i) schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche.</p> |
|--|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Titolo III Attuazione

Capo I Adempimenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 31 Denuncia delle opere in cemento armato		
1	Generalità	Prima dell'inizio lavori è fatto obbligo di depositare presso l'Autorità comunale competente la Denuncia dei cementi armati o delle opere strutturali in acciaio o legno, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia, a meno dei casi in cui tali opere non risultano presenti.
2	Applicazione	Ai fini dell'applicazione dei disposti di legge si precisa che il deposito della denuncia è necessario in presenza di qualsiasi opera strutturale in cemento armato, acciaio o legno, verticale o orizzontale, si precisa pertanto che determina titolo per l'obbligo di deposito anche la sola presenza di solai in laterocemento, in cemento armato, in acciaio, in legno, secondo quanto previsto dalla L. n. 1086 del 05/11/1971 e s.m.i. .

Art. 32 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi		
1	Comunicazione del Direttore Lavori e dell'Impresa	Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunque dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di Costruire (nella D.I.A., nella S.C.I.A.), occorre indicare il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al Comune.
2	Attestazioni e depositi obbligatori	Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni prescritte dalle norme vigenti prima dell'inizio dei lavori. In particolare: - elementi identificativi necessari alla richiesta del documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC); - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del committente o del responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del Decreto Legislativo n. 81/2008; - copia notifica preliminare inviata all'Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, del D.Lgs. n. 81/2008, quando dovuta; - denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia. Tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D. Lgs 192/2005 e s.m.i. nonché della DGR n. 8/5018 del 26/06/2007 e DGR n. 8/5773 del 31/10/2007 s.m.i., in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D. Lgs 192/2005, DGR n.

3	<i>Smaltimento dei materiali di risulta</i>	8/5018 del 26/06/2007 e DGR n. 8/5773 del 31/10/2007 s.m.i., è presupposto per l'ottenimento del Certificato di Agibilità. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di Costruire (nella D.I.A., nella S.C.I.A.), contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo secondo quanto consentito dalla legge. In caso di impegno a reimpiegare i materiali di risulta, all'atto della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dovrà essere data ampia dimostrazione delle modalità adottate di reimpiego dei materiali.
4	<i>Cartello di cantiere</i>	Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante: - la titolazione delle opere in corso di realizzazione; - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo; - il nominativo del titolare dell'atto abilitante; - il nominativo del progettista; - il nominativo del direttore dei lavori; - il nominativo dell'esecutore dei lavori. - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto); - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto); - il nominativo del responsabile dei lavori; - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto); - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto); - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 528/99, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui allo stesso D.Lgs. 528/99.

Art. 33 Comunicazione di ultimazione lavori		
1	<i>Fine lavori</i>	I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità, a norma delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti. La fine dei lavori potrà essere dichiarata solamente a seguito dell'effettivo e totale completamento dei lavori descritti nel progetto allegato alla richiesta/comunicazione del titolo abilitativo. Si fa riferimento in particolare al completamento delle finiture esterne degli edifici (materiali e colori) e delle sistemazioni esterne dei fabbricati, che costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono fondamentali per determinare l'ultimazione delle opere.
2	<i>Comunicazione</i>	L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal soggetto interessato all'Autorità comunale competente entro quindici giorni dall'effettiva conclusione dei lavori (anche in caso di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		agibilità parziale ai sensi della L. 98/2013), allegando la certificazione di conformità delle opere al progetto approvato nonché le certificazioni energetiche previste.
3	<i>Termine di validità dell'atto autorizzativo</i>	Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori dichiarati ultimati, si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal rilascio di titolo abilitativo.
4	<i>Mancata comunicazione</i>	Quando, per inerzia del soggetto interessato e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso sino al termine di validità del titolo abilitativo e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i..

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 34 Fascicolo dell'opera		
1	<i>Generalità</i>	Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di sopralzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il "fascicolo dell'opera". Al fine di evitare duplicazioni e determinare ulteriori costi a carico del cittadino, il fascicolo dell'opera può coincidere con il Fascicolo Tecnico qualora l'opera rientri nel campo di applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. con l'aggiunta dei seguenti dati: - Indentificativo catastale; - Elenco dei titoli abilitativi; - Certificazione energetica (se dovuta); - Copia dei certificati di conformità degli impianti; - Copia del certificato di collaudo delle strutture (se dovuto) e copia del progetto delle strutture. Negli altri casi, il Fascicolo dell'opera, oltre ai dati di cui sopra, dovrà contenere: - Elenco degli elaborati tecnici disponibili "come costruito"; - Indicazione degli impianti presenti e giudizio sulla loro funzionalità con indicazione delle eventuali migliori da apportare; - Relazione descrittiva sullo stato delle strutture esistenti con indicazione dell'epoca di costruzione e indicazione di eventuali lesioni presenti o altre forme di degrado; - Indicazione circa eventuali interventi programmabili o necessari nel breve periodo. Il documento viene redatto dal tecnico competente e deve essere presentato unitamente al deposito dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato. Copia del fascicolo dell'opera deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.
2	<i>Contenuti</i>	I contenuti del Fascicolo dell'opera sono quelli previsti dal D.Lgs. 81/2008 per il Fascicolo Tecnico, oltre ai dati elencati nel precedente paragrafo.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 35 Certificato di agibilità		
1	<i>Generalità</i>	Il Certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente Regolamento. Il Certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente competente su proposta del Responsabile del procedimento con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma precedente. La procedura per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinata dal Titolo III del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i. . L'agibilità potrà essere richiesta per porzioni di immobili ai sensi e per gli effetti della L. 98/2013 di conversione del c.d. "Decreto del Fare".
2	<i>Contenuti</i>	La domanda di Certificato di agibilità deve indicare a norma dell' art. 25 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i.: a) generalità del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa; b) numero del codice fiscale del richiedente; c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità; d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data); e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente; f) richiesta di accatastamento dell'edificio; g) dichiarazione dell'impresa installatrice attestante la conformità degli impianti installati; h) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti; i) certificato di collaudo, ove richiesto; j) copia del fascicolo dell'opera (si veda art. 32); k) copia del vincolo non aedificandi (vedi art. 27). La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 36 Altri adempimenti		
1	<i>Richieste</i>	Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti : a) richiesta del numero civico all'ufficio competente del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente; b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento è obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti pro-

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

2	Aggiornamento cartografico	duttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione ed agibilità); c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera b e non localizzati in territori sensibili come ad esempio la fascia di 1 km dal lago individuata ai sensi del Regolamento regionale n. 3 del 24/03/2006). Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza dello specifico Regolamento in materia di fognature e impianti a rete e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), ai quali, se vigenti, si rinvia. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, ai fini dell'aggiornamento cartografico, il titolare di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. che determina incremento di superficie coperta (nuova costruzione, ampliamento), o comunque la modifica della sagoma planimetrica degli edifici, è obbligato alla consegna su supporto informatico del tipo mappale e di un file in formato .dwg/.dxf con unico layer contenente la sagoma finale di tutto l'edificio (impronta a terra dell'edificio in linea continua e proiezioni di gronda in linea tratteggiata). Ai punti a terra dovranno essere associate le quote altimetriche assolute per consentire l'inserimento dell'edificio nella cartografia tridimensionale. In mancanza della consegna della documentazione, la fine dei lavori non sarà procedibile, pertanto continueranno a decorrere i termini del Permesso di Costruire e sarà impedito il rilascio del certificato di agibilità.
---	----------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo II Esecuzione delle opere

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 37 Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote		
1	<i>Richiesta</i>	Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del Permesso di Costruire o D.I.A. relativo alle opere deve chiedere, se del caso e mediante apposito modello, all'Ufficio Tecnico Comunale la verifica sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare. Tali punti fissi riguardano anche la puntuale definizione delle aree indicate nel PdS la cui perimetrazione alla scala 1:2000 ha ancora valore indicativo, ovvero stabilisce le condizioni minime necessarie a garantire, nel modo più efficace, l'attuazione della previsione.
2	<i>Specifiche</i>	Per gli interventi di nuova costruzione, ove si determinassero difficoltà interpretative della documentazione cartografica esistente, il soggetto proponente l'intervento, anche preliminarmente alla redazione del progetto, potrà richiedere l'assegnazione dei punti fissi.
3	<i>Modalità</i>	I punti fissi di allineamento e quota vengono verificati dai tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del Permesso (o, in sua rappresentanza, dal Direttore dei Lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al Permesso di Costruire. L'assegnazione dei punti fissi non costituisce verifica dei limiti di proprietà.
4	<i>Decorrenza dei termini</i>	Decorso il termine temporale di cui al precedente comma senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del Permesso di Costruire o D.I.A. può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato, sempre fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 38 Disciplina generale del cantiere		
1	<i>Generalità</i>	Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del Dlgs 81/2008 e s.m.i., dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza.
2	<i>Organizzazione del cantiere</i>	Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato (si veda quanto disposto all'art. 37) e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

		Il Responsabile del Procedimento, per particolari situazioni, potrà impartire prescrizioni specifiche al fine di garantire che, durante l'esecuzione dei lavori, vengano ridotte al minimo le turbative del pubblico decoro. Tali prescrizioni, in ragione dello specifico caso, potranno consistere nella maggiore protezione del cantiere, nell'allestimento di chiusure o mascherature provvisorie delle zone soggette a lavorazione, che potranno avere anche carattere temporaneo (ad esempio in occasione di manifestazioni pubbliche).
3	<i>Occupazione e manomissione del suolo pubblico</i>	E' demandata ad apposito Regolamento comunale la disciplina di occupazione e manomissione di suolo pubblico, necessaria per l'esecuzione dei lavori.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 39 Recinzioni del cantiere		
1	<i>Generalità</i>	La recinzione del cantiere lungo gli spazi pubblici dovrà essere tale da garantire la massima sicurezza per l'incolumità dei cittadini, ai sensi dell'art. 109 del D.Lgs 81/08 e s.m.i. . A tal fine si prescrive che l'altezza di tali recinzioni non potrà essere inferiore a m 2,00; le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali che garantiscano solidità. La recinzione di cantiere dovrà essere provvista di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. E' ammessa la chiusura dei cantieri mediante transenne, cavalletti ed altre segnalazioni provvisorie solamente nei casi in cui è prevista una durata dei lavori interessanti lo spazio pubblico inferiore a giorni 10 o in caso di dimostrate e imprescindibili esigenze di cantiere tali da rendere impossibile la realizzazione di recinzioni per periodi specificamente limitati. Il Responsabile del Procedimento potrà consentire deroghe all'applicazione del presente comma in ragione dell'effettiva peculiarità delle opere da realizzare.
2	<i>Norma di cedevolezza</i>	Le disposizioni di cui sopra non si applicano qualora, per ragioni di sicurezza, gli organi di vigilanza o il Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione o di esecuzione, dovessero disporre dettare altre e diverse disposizioni a riguardo. Di tali circostanze il direttore lavori o il committente dovrà dare informazione al competente ufficio tecnico comunale.

Art. 40 Scavi e demolizioni		
1	<i>Generalità</i>	Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori, ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti. Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni, in particolare durante le opere di demolizione; specificamente, durante le opere di demolizione è obbligatoria l'irrorazione delle strutture da demolire con acqua. Nel caso di opere di sottomurazione, di tirantatura, o per la realizzazione di paratie o consolidamenti del terreno, dovranno essere assunti tutti gli accorgimenti per garantire la tutela dei diritti di terzi con relativa assunzione di responsabilità per eventuali danni arrecati.
2	<i>Documentazione</i>	Nel caso in cui la profondità degli scavi risulti maggiore rispetto alla distanza intercorrente tra gli edifici prossimali e il piede della scarpata dello scavo stesso, il tecnico competente (ingegnere o

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

3	<i>Separazione dei materiali</i>	geologo) dovrà presentare le garanzie per la corretta effettuazioni di lavorazioni a confine, con l'assunzione di piena responsabilità sulle eventuali conseguenze derivanti dalle opere di scavo. E' fatto obbligo di provvedere alla separazione delle diverse frazioni dei materiali di rifiuto provenienti dalle demolizioni, onde poter prevedere il corretto riciclaggio dei medesimi; a tal fine si prescrive che tutti i progetti che prevedono demolizioni siano dotati di una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, le quali devono essere autorizzate a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. Il Responsabile dell'Ufficio competente potrà richiedere la prova di avvenuto deposito del materiale presso gli impianti autorizzati.
---	----------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 41 Coperture e prevenzione delle cadute dall'alto		
1	<i>Generalità</i>	Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche solo il rifacimento della copertura. 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.
2	<i>Accesso alla copertura</i>	Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime: - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ metri e altezza $\geq 1,20$ metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali; - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50$ mq; - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio: • superficie $\geq 0,50$ m²; • se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65$ m nel rispetto comunque della superficie minima prevista; • se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m; - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
3	<i>Accesso sulle coperture di edifici industriali,</i>	Per gli edifici industriali, commerciali e agricoli, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere prevista una modalità d'accesso che

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

	<i>commerciali, agricoli</i>	minimamente individui: - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.); - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
4	<i>Manutenzione superfici verticali esterne</i>	All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
4	<i>Installazioni di sicurezza</i>	Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
5	<i>Dispositivi di ancoraggio</i>	I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che: - siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano; - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo; - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio; - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del maggio 1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti. L'azione di mantenimento nel tempo di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e sarà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le istruzioni del fabbricante dei dispositivi. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

6	<i>Conformità delle opere</i>	Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di Comunicazione. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante: - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati; - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale; la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
7	<i>Fascicolo dell'opera</i>	Il fascicolo dell'opera, laddove previsto ai sensi di legge, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie. Il documento deve essere aggiornato ai sensi di legge e come disposto dall'Art. 32 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 42 Rinvenimenti		
1	<i>Ritrovamenti archeologici, storici e artistici</i>	A seguito di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico, storico od artistico dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti (Comune, Soprintendenza per i beni Archeologici).
2	<i>Materiale inquinante</i>	In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
3	<i>Rinvenimenti con rilevanza giudiziaria</i>	Il rinvenimento di resti umani tumulati nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e alla competente autorità di polizia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo III

Uso del suolo e del sottosuolo pubblico

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 43 Occupazione del suolo pubblico		
1	<i>Domanda di concessione</i>	Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare, le opere che intende eseguire, la durata presunta dell'occupazione. La domanda dovrà essere presentata almeno 8 giorni prima dell'inizio dei lavori che determineranno occupazione di suolo pubblico.
2	<i>Condizioni della concessione</i>	La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. L'occupazione del suolo pubblico è regolata dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3	<i>Canone</i>	Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per il ripristino del suolo.
4	<i>Segnaletica</i>	L'occupazione del suolo pubblico, se interessante sedi stradali, dovrà recare apposita segnaletica, come previsto dal c.d. Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione nonché del vigente Regolamento Comunale.

Art. 44 Manomissione delle sedi stradali		
1	<i>Procedura</i>	Allo scopo di eseguire interventi sulle reti tecnologiche interrate o scavi per la formazione di piani interrati che interessano, seppur temporaneamente lo spazio pubblico, dovrà essere presentata apposita domanda presso l'Autorità comunale e presso l'Ufficio di Polizia Locale. L'autorizzazione ad eseguire la manomissione della pavimentazione stradale sarà concessa solo a seguito di versamento di idonea cauzione.
2	<i>Modalità di rottura della pavimentazione stradale</i>	Nelle zone ove esistono pavimentazioni non bituminose (blocchi, lastre in pietra o calcestruzzo), si dovrà procedere alla rimozione manuale degli elementi della pavimentazione e quindi all'accatastamento in vista del prossimo reimpiego degli stessi.
3	<i>Modalità di ripristino della pavimentazione stradale</i>	Le modalità di ripristino della pavimentazione stradale sono disciplinate da apposito Regolamento Comunale.
4	<i>Interventi urgenti</i>	E' consentita l'esecuzione di interventi d'urgenza, anche in assenza di idonea domanda, a condizione che sia avvertito il personale di turno del Comune mediante numero telefonico di emergenza. Il primo giorno utile successivo all'intervento di emergenza, occorrerà presentare regolare domanda, con versamento di cauzione.

Art. 45 Disciplina d'uso del sottosuolo pubblico		
1	<i>Generalità</i>	Nel sottosuolo potranno essere realizzate opere di interesse collettivo o private che esulano dal novero degli impianti a rete, specificamente disciplinati in altra parte del presente Regolamento Edilizio. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza dello specifico Regolamento in materia di fognature e impianti a rete, se vigente, e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), se approvato, ai quali si rinvia.
2	<i>Caratteristiche</i>	Qualsiasi corpo edilizio interrato dovrà avere una quota di estradosso dell'ultimo solaio ribassata di almeno cm 30 se la superficie del soprassuolo è destinata ad essere pavimentata e di cm 50 nel caso fossero previste sistemazioni a verde. Ferme restando le caratteristiche di pedonabilità e carrabilità delle superfici pavimentate, nonché degli spazi verdi come sopra ricavati, possono essere adottate soluzioni tecnologiche che garantiscano i medesimi effetti prestazionali derogando dagli spessori sopra indicati. La realizzazione di opere di interesse collettivo o private nel sottosuolo non deve in alcun modo impedire lo sviluppo di future altre opere complementari e la realizzazione di reti infrastrutturali.
3	<i>Convenzione</i>	Le opere interrate di interesse privato nel sottosuolo pubblico potranno essere realizzate previa stipula di convenzione finalizzata, tra l'altro, alla definizione degli oneri per la cessione del diritto d'uso.
4	<i>Ripristini</i>	L'esecuzione di opere che determinano il danneggiamento della sede stradale è soggetta a specifica regolamentazione comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo IV Vigilanza e regime sanzionatorio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 46 Funzioni di vigilanza		
1	Competenze	Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'art. 27 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2	Sopralluoghi	L'Amministrazione può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, la documentazione, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure. Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.
3	Verbale di accertamento	Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e dal competente ufficio comunale. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del procedimento.

Art. 47 Opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo		
1	Generalità	L'esecuzione di opere in assenza o in difformità da quelle assentite dal Permesso di costruire, o in assenza o difformità di quanto contenuto nella D.I.A., nella S.C.I.A. e nella Comunicazione, viene verificata dai competenti Uffici comunali e restituita nel verbale di accertamento. La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Dirigente competente, sulla scorta delle risultanze di detto verbale.

Art. 48 Provvedimenti amministrativi e sanzioni		
1	Provvedimenti amministrativi	Il Dirigente competente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui al Titolo IV della Parte I del DPR n. 380/2001 e s.m.i., nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.
2	Sanzioni pecuniarie	Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente Regolamento, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge n. 689/1981, consistente nel pagamento di una somma non superiore a 500,00 Euro ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. .

Art. 49 Tolleranze di cantiere		
1	<i>Variazioni essenziali</i>	Al fine di determinare l'essenzialità o meno delle variazioni apportate rispetto al progetto approvato, si applicano i disposti dell'art. 54 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
2	<i>Tolleranze di cui alla lettera b) comma 1 art. 54 del L.R. 12/05 e s.m.i.</i>	Ai fini dell'applicazione dell'art. 54 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., per quanto attiene al caso di cui alla lettera b) comma 1 del medesimo articolo, si definiscono essenziali le seguenti variazioni: - aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine: 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore: - al 7.5 % da zero a mille metri cubi; - al 3 % dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi; - all'1.2 % dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura non superiore: - al 7.5 % da zero a quattrocento metri quadrati; - al 3 % dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati; - all'1.2 % dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati.
3	<i>Tolleranze di cui alla lettera c) comma 1 art. 54 del L.R. 12/05 e s.m.i.</i>	Ai fini dell'applicazione dell'art. 54 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. per quanto attiene al caso di cui alla lettera c) comma 1 del medesimo articolo, si definiscono essenziali le seguenti variazioni: - aumento dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero di piani; - riduzione delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse.

Art. 50 Interventi urgenti		
1		Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo. Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PARTE III

Materiali urbani ed edilizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 51 Principi generali		
1	<i>Regole del "buon costruire"</i>	Con esplicito riferimento agli interessi generali enunciati dal PGT nonché alla disciplina delle azioni atte al loro conseguimento, tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.
2	<i>Mantenimento del decoro</i>	I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni, le aree di pertinenza, gli elementi di interfaccia con lo spazio pubblico e, infine, gli spazi ineditati, in condizioni di abitabilità, decoro oltre che di idoneità igienica, sicurezza ambientale e delle persone, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione e cura. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti al precedente comma il Comune invita la proprietà a provvedere ai necessari interventi emettendo apposita ordinanza. In caso di ulteriore inadempienza il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3	<i>Ammissibilità dell'innovazione</i>	In via generale si stabilisce il principio secondo cui il giudizio circa il decoro delle costruzioni non riguarda in via esclusiva l'architettura secondo criteri di similitudine o imitazione di canoni già presenti e consolidati in loco. Potranno essere valutati positivamente ai fini del decoro anche gli interventi edilizi assolutamente innovativi rispetto ai canoni mediamente ricorrenti nella zona, fermo restando il rispetto della normativa urbanistica e di ogni altra norma, legge o Regolamento inerente la disciplina.
3	<i>Rispetto della norma</i>	Le norme finalizzate alla regolazione degli aspetti qualitativi dell'attività edilizia e delle attività ad essa correlate, costituiscono obiettivi generali da ottemperare che, se non sostanziati da specifiche fonti normative di livello sovraordinato, assumono il ruolo di <i>indicazioni tendenziali</i>, il cui rispetto può avvenire nelle seguenti forme: - forma letterale, adeguando l'attività soggetta al Regolamento Edilizio al pieno significato letterale della norma; - forma analogica, dimostrando il rispetto della norma ricorrendo a soluzioni che, seppur non espresse dal Regolamento Edilizio, consentono il raggiungimento di pari fini e prestazioni.

Titolo I Infrastrutture a rete

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 52 Reti di servizi pubblici		
1	Generalità	Con “reti di servizi pubblici” si fa riferimento a: - reti e impianti di approvvigionamento idrico; - reti e impianti fognari e di depurazione delle acque; - reti e impianti di distribuzione dell’energia elettrica; - reti e impianti di distribuzione del gas; - reti e impianti per le telecomunicazioni; - reti e impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
2	Requisiti	Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e a quest’ultimo devono conformarsi in modo da: - non alterare i caratteri ambientali; - non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. Tali requisiti sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dal buon funzionamento delle attrezzature stesse.
3	Disciplina	I servizi a rete sopra elencati sono sottoposti a specifiche normative e procedure nazionali e regionali, ai quali si rinvia. A livello locale, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, valgono anche i disposti del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), se vigente e, relativamente agli impianti per le telecomunicazioni, quanto normato nella Disciplina del Piano dei Servizi Il progetto delle reti aeree è valutato dalla Provincia, secondo competenza.
4	Reti interrato	Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) dovranno richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l’uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l’effettiva ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo dovrà essere tassativamente aggiornata a seguito dell’ultimazione dei lavori e consegnata all’Ufficio Tecnico Comunale che provvederà alla conservazione della medesima. Qualsiasi modifica ed aggiornamento dovrà essere notificato all’Ufficio Tecnico Comunale. Qualora nell’esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione resteranno a totale carico dell’ente proprietario della rete danneggiata.
5	Linee aeree	Le linee aeree e le palificazioni di supporto, fatte salve quelle esistenti o temporanee, sono di norma vietate. Qualora per motivate ragioni tecniche non fosse possibile l’interramento delle reti, le linee aeree ed i pali non dovranno costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici e non dovranno arrecare danno alla qualità tipologica ed architettonica degli edifici. Le linee aeree telefoniche ed elettriche interessanti ambiti non urbanizzati dovranno seguire tracciati scarsamente invasivi dei punti privilegiati della percezione del paesaggio.

Art. 53 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete		
1	<i>Generalità</i>	Le dotazioni e gli allacciamenti ai servizi a rete (fognatura, di approvvigionamento idrico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni) sono obbligatorie per gli interventi di nuova edificazione. Essi devono essere approntati anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
2	<i>Allacciamento alle reti fognarie</i>	Per quanto attiene allo smaltimento delle acque meteoriche e reflue valgono i disposti della normativa nazionale, dei regolamenti regionali nonché, se vigenti, del Regolamento in materia di fognature e impianti a rete e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.). Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) e nelle circolari esplicative emesse dalla competente ASL.
3	<i>Allacciamento alle altre reti</i>	Le modalità per l'allacciamento alle altre reti impiantistiche interrate o aeree (gas, energia elettrica, telefono, etc.) sono stabilite dalle società di gestione e recepite dal Comune. Tali norme assumono il medesimo effetto del presente Regolamento Edilizio per quanto di stretta competenza delle stesse reti impiantistiche. Ad integrazione di quanto indicato nel presente Regolamento Edilizio, si rinvia al Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.S.), se approvato.
4	<i>Ripristini</i>	L'esecuzione di opere che determinano il danneggiamento della sede stradale è soggetta alla normativa per il ripristino così come specificata dal precedente art. 43.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Titolo II

Spazi aperti pubblici e di fruizione pubblica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 54		Strade
1	Generalità	La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'accostamento di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione delle strade e consentono di attribuire loro ruoli specifici.
2	Requisiti	Occorre garantire: - la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico inteso e mediamente veloce e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati (soprattutto per le strade di attraversamento urbano e le strade di connessione tra parti urbane); - l'abitabilità della strada (soprattutto per le strade residenziali o lungo le quali si concentrano i servizi); - l'efficienza del servizio di trasporto pubblico (soprattutto lungo le strade di attraversamento urbano); - la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, la compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (soprattutto per le strade di attraversamento urbano, oltre che per le autostrade e tangenziali).
3	Requisiti del progetto	Il progetto delle strade e delle aree verdi annesse deve rispettare quanto indicato dal Regolamento Regionale n. 7 del 24 aprile 2006. I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti devono definire le caratteristiche (forma e dimensione) delle sue singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. A seguire, per ogni componente della strada, si specificano gli elementi ritenuti rilevanti per la loro caratterizzazione.
4	Carreggiata	Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre: - distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale; - evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada; - progettare i raccordi e gli incroci viari, prestando attenzione al paesaggio circostante. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade di quartiere e locali occorre: - impiegare le soluzioni di moderazione del traffico più opportune e meglio integrabili nel contesto; - prevedere una crescente integrazione delle componenti stradali (carreggiate, spazi per la sosta, percorsi, elementi verdi e pavimentazioni) mano a mano che la strada assume una valenza

		residenziale e di vicinato.
5	<i>Pavimentazione</i>	I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. In linea generale occorre limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterri, sottofondi. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura.
6	<i>Fasce attrezzate e/o sistemate a verde</i>	Occorre prevedere, laddove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la definizione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.). Occorre prevedere, soprattutto per le strade extraurbane e di attraversamento urbano, fasce filtro o tampone a lato della carreggiata opportunamente sistemate a verde, al fine di mitigare l'impatto ambientale (inquinamento acustico e atmosferico, impatto visivo).
7	<i>Sottosuolo</i>	Occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione.
8	<i>Rinvio</i>	La costruzione dei nuovi tronchi stradali e l'adeguamento di quelli esistenti deve avvenire nel rispetto della seguente normativa: - "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" approvato con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5/11/2001 n. 6792; - Regolamento Regionale n. 7 del 24/04/2006 "Norme tecniche per la costruzione delle strade"; - D.G.R. 27 settembre 2006 n. 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006 n. 7"; - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.. Ulteriori norme in materia sono di competenza del "Piano Urbano del Traffico", se approvato, al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 55 Marciapiedi		
1	<i>Generalità</i>	Sono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.
2	<i>Requisiti</i>	Occorre garantire: - la sicurezza dei pedoni, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico; - la continuità della rete, inibendo anche la sosta abusiva dei

		veicoli; - la riconoscibilità dei tracciati.
3	<i>Dimensioni</i>	Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 8 - 15 cm rispetto al piano stradale. Se a raso, i percorsi pedonali devono essere protetti, delimitati rispetto alla sede stradale mediante appositi elementi di arredo urbano (colonnine, catene, paracarri e similari), e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0 e 2,5 cm. Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione. Nel caso specifico di ristrutturazione di un edificio esistente con formazione di cappotto e relativo incremento di spessore della muratura esterna, la larghezza del marciapiede potrà essere ridimensionata sino alla misura minima di cm 90.
4	<i>Pavimentazione</i>	I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti possono essere realizzati con massetto continuo in cls e finitura opportunamente trattata, con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle eventuali reti tecnologiche sottostanti. E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterri, sottofondi.
5	<i>Cordolature</i>	Per i marciapiedi rialzati il cordolo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale; eventuali cordoli in calcestruzzo liscio potranno essere impiegati solo per i ripristini nelle aree non comprese negli ambiti territoriali T1.

Art. 56 Piste ciclabili		
1	<i>Generalità</i>	Sono spazi dedicati al transito delle biciclette per gli spostamenti in ambiti territoriali urbani e non.
2	<i>Requisiti</i>	Occorre garantire: - la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico; - la continuità della rete; - la riconoscibilità dei tracciati.
3	<i>Dimensioni</i>	In generale si prescrive che le piste ciclabili debbano avere una larghezza minima di m 2,50 se a doppio senso di marcia, o di m 1,50 se a senso unico. La sezione minima, maggiorata di 20 cm per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m 2,30. In caso di dimostrata impossibilità tecnica, le sopracitate misure minime possono essere derogate per tratti limitati.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

4	<i>Pavimentazione</i>	La pavimentazione della pista – omogenea, compatta ed antisdrucchiabile – può essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Tale eventuale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. Nel caso in cui venisse utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione. In via eccezionale, dove non risultasse possibile alcuna soluzione congruente con i disposti dei precedenti capoversi, è consentita la delimitazione con segnaletica orizzontale, purché fluorescente e purché integrata da opportuni catarifrangenti fissati alla pavimentazione.
5	<i>Segnaletica</i>	Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed essere adeguatamente illuminate. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.
6	<i>Materiali inerti</i>	E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, reinterri, sottofondi e manto d'usura.
7	<i>Rinvio</i>	L'esecuzione delle piste ciclabili deve rispettare le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. n. 47207 del 22.12.1999.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 57 Piazze e aree pedonalizzate		
1	<i>Generalità</i>	Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2	<i>Requisiti</i>	Nell'organizzazione spaziale occorre: - disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza; - favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata; - interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale; - garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.
3	<i>Pavimentazione</i>	La pavimentazione degli spazi pubblici dovrà essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche. Il presente Regolamento Edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale. La posa degli elementi di pavimentazione dovrà avvenire a disegno, sulla base di uno specifico e dettagliato progetto dal quale si possano

4	<i>Sperimentazione progettuale</i>	chiaramente evincere i risultati sotto il profilo percettivo. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. Il Regolamento Edilizio favorisce la sperimentazione progettuale nella sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, sia in termini di scelta dei materiali che di caratterizzazione delle modalità di posa. L'organo comunale competente, tenuto conto dei requisiti da perseguire sopra indicati, valuterà di caso in caso le soluzioni proposte.
---	------------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 58 Aree verdi		
1	<i>Generalità</i>	Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
2	<i>Requisiti</i>	Nell'organizzazione delle aree verdi occorre: - garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici; - valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali; - garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi; - garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo; - facilitare la manutenzione e una gestione economica delle risorse; Al fine della tutela e promozione della salute pubblica: - per quanto riguarda la lotta alla Processionaria del pino (Traumatocampa Pityocampa), è necessario tenere in considerazione le disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 30 Ottobre 2007 "Disposizioni per la lotta obbligatoria contro la Processionaria del pino Traumatocampa (Thaumetopoea) Pityocampa", a cui riferirsi per le necessarie azioni di controllo, in considerazione del potenziale effetto che l'infestante può esercitare sulla salute collettiva; - per quanto riguarda la pianta infestante Ambrosia Artemisiifolia, fortemente allergenica, dovrà essere prevista l'emanazione di ordinanza sindacale al fine di prevenire le patologie allergiche ad essa correlate con indicazione dei metodi di contrasto (es. sfalcio) utili al suo contenimento; - in considerazione dell'importanza che la salubrità e la fruibilità delle aree verdi (pubbliche e private) rivestono nei confronti della salute e del benessere individuale e collettivo, quando si verifica un attacco epidermico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il proprietario o possessore o detentore del fondo su cui vegeta la pianta, è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa e di contrasto. I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono le piante dovranno essere idonei e tempestivi e

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		dovranno garantire tutte le cautele indispensabili. L'Amministrazione Comunale si riserva di emettere ordinanza sindacale verso il proprietario di un terreno, parco o giardino, affinché esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature, nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui sopra. I funzionari del Servizio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze sindacali emanate.
3	<i>Requisiti del progetto</i>	Il progetto deve specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", tenendo presente quanto specificato nei commi a seguire, il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato. Il progetto deve essere descritto mediante: - relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute; - planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie; - planimetria dello stato di progetto del lotto e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianti e degli eventuali abbattimenti; - planimetria di comparazione che evidenzia le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto.
4	<i>Elementi vegetazionali</i>	Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre: - incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; - studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo; - prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate; - garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura.
5	<i>Percorsi</i>	Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre: - prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine di raccordare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc); - posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere il parcheggio pubblico e/o le fermate del trasporto pubblico; - progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta; - prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.
6	<i>Attrezzature</i>	Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre: - articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		- minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area; - prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico; - garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
7	<i>Edifici accessori</i>	All'interno delle aree verdi aventi superficie complessiva superiore a 500 mq, è possibile realizzare piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione ed al mantenimento dello spazio aperto. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico. È consentita la realizzazione di chioschi, nel rispetto di quanto disposto all'art. 57. All'interno delle aree verdi aventi superficie complessiva superiore inferiore a 500 mq è possibile realizzare piccoli manufatti per attività di servizio, strettamente funzionali al mantenimento dello spazio aperto. Tali manufatti dovranno avere superficie massima di mq 8; in ogni punto interno dovranno avere altezza inferiore o uguale a m 2,10 (riducibile a m 1,8 per evitarne l'accatastamento – art. 3 D.M. 28/98) e dovranno essere posizionati ad una distanza minima di m 1,50 dal confine di proprietà. Tali manufatti dovranno essere semplicemente rimovibili e quindi privi di apparato fondazionale. Per tutti gli edifici accessori deve essere conseguito idoneo titolo abilitativo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 59 Chioschi ed edicole		
1	<i>Generalità</i>	Chioschi ed edicole sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività. Sono solitamente posti su suolo pubblico.
2	<i>Requisiti</i>	Il progetto deve: - dimostrare la semplice rimovibilità del manufatto; - garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili.
3	<i>Dimensioni e distanze</i>	La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i mq 20 di superficie coperta, fatto salvo quanto stabilito dagli atti normativi in materia di commercio. L'altezza, misurata tra il marciapiede e la gronda, sarà massimo di m. 3,50. I chioschi debbono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopedonale fermo restando il rispetto delle norme del Codice della strada.
4	<i>Area di pertinenza</i>	Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali

5	<i>Procedure: permesso di costruire</i>	pavimentazioni debbono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire. Le domande di installazione debbono essere corredate da tavole di progetto in scala 1:100 o 1:50 contenente piante, prospetti, planimetria quotata con indicazione del luogo di insediamento, indicazioni dell'area di ingombro ed eventuale sistemazione esterna, relazione descrittiva delle tecniche di esecuzione, dei materiali, colore e tipo di illuminazione nonché documentazione relativa al sistema degli scarichi e attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.
6	<i>Procedure: concessione di occupazione di suolo pubblico</i>	L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme vigenti in materia, è subordinata alla richiesta e all'ottenimento della concessione di occupazione del suolo pubblico. Tale concessione sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre otto mesi consecutivi. A seguito della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico, è fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso. Il periodo di inattività di mesi 8 potrà essere derogato solamente per particolari attività a carattere stagionale.
7	<i>Rinvio</i>	Le norme in materia di igiene e sanità ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio sono di competenza del "Regolamento Comunale di Igiene", al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 60 Intercedini e griglie di aerazione		
1	<i>Generalità</i>	Sono soluzioni costruttive tese a garantire la salubrità degli edifici, ovvero difendere i muri dei sotterranei dal terreno circostante e fornire di aria e luce i locali interrati.
2	<i>Requisiti</i>	Occorre garantire: - l'integrazione delle griglie con l'eventuale disegno della pavimentazione; - l'assenza di interazione tra le intercedini sotterranee e le reti tecnologiche esistenti; - l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali competenti al tipo di strada; - la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale; - la maggior efficienza energetica rispetto ad altre soluzioni tecnologiche.
3	<i>Concessione d'uso del sottosuolo pubblico</i>	La realizzazione di intercedini, e dunque di griglie, di interesse privato, è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni (si veda Parte II, Titolo III, Capo III del presente Regolamento edilizio). Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.

	In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non sarà in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso. A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico potrà essere revocata.
--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Titolo III

Capo I Spazio edificato

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 61		Strade private
1	Generalità	Sono strade vicinali private quelle non soggette a pubblico uso, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, animali e pedoni.
2	Disposizioni	Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere: - calibro min. m 3,50 se al servizio di un solo fondo intercluso; - calibro min. m 5,00 se al servizio di più fondi interclusi; - geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, etc.); - innesto sulle pubbliche vie secondo quanto disposto al successivo art. 68. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino di fabbricati prospicienti, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità. Le strade private possono essere chiuse con cancello, o sbarra, o catena nella parte comunicante con lo spazio pubblico, salvo diversa determinazione da parte del competente organo comunale. Le strade private prive di chiusura si considerano soggette a servitù perpetua di pubblico transito; in tal caso il comune si riserva la facoltà di realizzare altri tronchi stradali tali da connettere altre proprietà fondiari con tale strada privata che dovrà – in questo caso – prevedere un idoneo sistema di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche.
3	Procedure	La realizzazione di strade private è consentita esclusivamente all'interno degli ambiti territoriali T2, T3, T4 così come individuati nel PGT vigente. I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere: - alla formazione del corpo stradale con opportuna massicciata; - alla pavimentazione in materiali calcarei stabilizzati, oppure di tipo permanente (asfalto o lastricato); - alla realizzazione di impianti a rete e illuminazione strettamente necessari alla funzione; - alla realizzazione e manutenzione, nel rispetto della normativa vigente, delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali; - all'apposizione di segnaletica omologata nel tratto di immissione sulla pubblica via in accordo con la P.L.; - alla manutenzione e pulizia. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di strade private può essere subordinato alla stipula a spese del richiedente di apposita convenzione disciplinante le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione, di pulizia e sgombero neve. Il Comune non è tenuto all'acquisizione, alla realizzazione di sopra/sotto servizi, alla manutenzione di strade private non soggette a pubblico passaggio. L'eventuale acquisizione è scelta discrezionale e di competenza del Consiglio comunale, qualora ne

sia ravvisata una reale pubblica utilità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 62 Aree pertinenziali		
1	Generalità	Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Nella progettazione degli spazi non edificati dei lotti residenziali, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. Qualora non già previsti all'interno degli edifici plurifamiliari, e in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, un'adeguata area recintata deve essere destinata al deposito dei rifiuti domestici suddivisi per tipologia ai fini della raccolta differenziata.
2	Aree a verde	Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con materiali drenanti per almeno il quantitativo minimo previsto dal PGT.

Art. 63 Aree inedificate		
1	Generalità	I lotti ineditati, incolti o boscati compresi nell'abitato o immediatamente contigui con esso devono essere decorosamente mantenuti e convenientemente sistemati in modo tale da escludere pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e la salute pubblica, e al fine di conservare tali aree in stato di decoro.
2	Specifiche	Sulle aree edificabili urbane è vietato l'ammasso di materiali di qualsiasi natura, a meno di documentate esigenze legate alla conduzione dei fondi o all'occupazione temporanea resa necessaria da attività edilizie. I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e discariche, e devono pertanto provvedere alla pulizia, alla rimozione di materiali che vi vengano depositati e allo smaltimento delle acque; deve inoltre essere impedita la libera crescita di vegetazione infestante o in grado di produrre allergie. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dall'inadempienza dei proprietari di fronte agli obblighi di cui al capoverso precedente, esclusivamente nel caso in cui le medesime aree fossero concesse in uso al Comune per ragioni di pubblica utilità, per periodi di tempo e secondo modalità definiti in specifici atti da stipularsi a spese dei proprietari.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo II

Interfacce tra edifici e spazi pubblico

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

Art. 64 Allineamenti degli edifici	
1	<i>Rinvio</i> Gli orientamenti al progetto circa gli allineamenti di facciata e di gronda degli edifici sono contenuti nel Piano delle Regole (PdR 2.0 <i>Quadro generale delle coerenze</i>), costituente parte integrante del Piano di Governo del Territorio. Si rinvia in particolare alla Parte II, Rapporti morfologici.

Art. 65 Spazi porticati	
1	<i>Generalità</i> Lo spazio porticato è uno spazio aperto e coperto ad uso pubblico, che ha relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.
2	<i>Requisiti</i> In linea generale occorre garantire: - la continuità dei percorsi coperti lungo più edifici; - la compatibilità di materiali e finiture con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani; - l'effettiva fruibilità degli spazi, oltre alle condizioni di sicurezza e accessibilità; - il rispetto dei valori formali degli edifici esistenti.
3	<i>Specifiche</i> Nei centri storici, di norma, la formazione di nuovi portici è consentita solamente nei casi in cui ciò risulti conforme alle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; tali norme potranno essere favorevolmente interpretate solamente nei casi in cui la realizzazione di nuovi portici desse continuità a percorsi porticati parzialmente esistenti. In via generale, la realizzazione di portici e gallerie è sempre ammessa qualora sia finalizzata alla riapertura di analoghi elementi esistenti e successivamente tamponati. Non è ammessa la chiusura dei portici e delle gallerie esistenti prospicienti gli spazi pubblici.
4	<i>Dimensioni e caratteristiche</i> La realizzazione di spazi porticati è ammessa fermo restando la congruenza con i disposti del Piano di Governo del Territorio. I parametri urbanistici competenti agli spazi porticati di uso pubblico non sono da computarsi ai fini delle verifiche urbanistiche. Gli spazi porticati di proprietà privata, asserviti perpetuamente al pubblico passaggio, devono essere pavimentati e dotati di adeguato impianto di illuminazione; materiali e manufatti dovranno essere espressamente accettati dagli organi competenti del Comune.
5	<i>Manutenzione</i> I costi di manutenzione, gestione, e di qualunque altra natura derivanti dall'uso pubblico degli spazi porticati sono in capo al soggetto possessore a qualunque titolo fatti salvi diversi accordi stipulati in sede di convenzionamento.

Art. 66 Sporgenze ed aggetti su spazi pubblici	
1	<i>Generalità</i> Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esterne e gli elementi aggettanti di facciate che prospettano sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

2	<i>Requisiti</i>	Il progetto deve garantire: - il corretto posizionamento degli elementi aggettanti nel rispetto dell'architettura delle facciate; - il decoro del paesaggio urbano, permettendo una agevole manutenzione e pulizia di tali elementi; - la sicurezza del passaggio dei pedoni; - la non interferenza degli elementi aggettanti con gli spazi destinati alla mobilità veicolare e alla sosta, e con cartelli di pubblica utilità; - il non oscuramento della pubblica illuminazione. Tali condizioni sono necessarie ma non sufficienti per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio così come stabilite dalle disposizioni dei piani urbanistici.
3	<i>Terrazze a sbalzo</i>	La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate allineate lungo strade ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando detti spazi presentino una larghezza di almeno di m 8,00. Le terrazze a sbalzo dovranno essere impostate a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m 4,50 all'intradosso del terrazzo. Per intradosso del terrazzo è inteso il filo alla quota minore; esso comprende pertanto mensole, travi ed ogni altra sottostruttura.
4	<i>Tettoie a sbalzo</i>	Le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, qualora non contrastino con le norme urbanistiche. Dette tettoie aggettanti e dalle dimensioni limitate, fatto salvo diverso parere della P.L., dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a m 2,50 misurata dal piede dell'edificio.
5	<i>Logge</i>	In linea generale non sono ammessi interventi che prevedano la chiusura, parziale o totale, di singole logge all'interno di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari. Sono viceversa ammessi, nel rispetto delle norme urbanistiche, interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
6	<i>Cornicioni e gronde</i>	I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi, di norma, non potranno avere sporgenze superiori a m 1,20 rispetto al piano verticale passante per il piede dell'edificio. E dovranno essere coordinati con quelli degli edifici facenti parte della medesima cortina edilizia.
7	<i>Zoccolature</i>	Le zoccolature, ovvero tutte le parti basamentali degli edifici, in genere non dovranno occupare il suolo pubblico. Le zoccolature da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici, di norma, dovranno avere altezza minore o uguale a cm 60 ed essere realizzati in pietra, in intonaco stollato, in cemento decorativo od altro materiale resistente ed impermeabile. Ciò al fine di mantenere il valore architettonico e funzionale della zoccolatura quale elemento del disegno urbano.
8	<i>Elementi decorativi a rilievo</i>	Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di m 4,50 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm 10 rispetto al piede del fabbricato, fermo restando quanto stabilito dal comma sulle "zoccolature". Gli elementi decorativi posti ad altezza

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		superiore potranno avere aggetti superiori a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata. Qualora il calibro stradale esistente sia di ridotte dimensione, le previsioni del presente comma non si applicano, fatto salvo il ricorso – per l'isolamento dall'esterno – a materiali tecnologicamente avanzati che consentono di conseguire i medesimi effetti di isolamento termico con spessori limitatissimi.
9	<i>Infissi e sistemi di oscuramento</i>	Tutte le porte che prospettano sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Qualora ciò non fosse possibile al fine di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. L'arretramento di cui sopra potrà essere derogato per porte destinate esclusivamente ad uscita di sicurezza. Le persiane ed altri simili sistemi di oscuramento potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,30 dal marciapiede o quando diversamente prescritto dagli strumenti urbanistici. In caso di presenza di vie senza marciapiede la quota deve essere uguale o maggiore di m 4,5 misurata dal piano stradale. E' di norma vietato l'impiego di superfici vetrate riflettenti, salvo in specifici casi da valutarsi in relazione all'architettura e al rapporto con gli edifici circostanti: in questi casi il progetto dovrà fornire argomentate motivazioni affinché l'organo comunale competente possa esprimere lo specifico parere. In nessun caso, negli ambiti territoriali T1 e T4 individuati dal PGT vigente, sarà ammesso l'impiego di superfici vetrate riflettenti.
10	<i>Tende da sole</i>	Si definiscono tende da sole i manufatti mobili o semimobili in tessuto o materiali assimilabili, posti esternamente a protezione di finestre, vetrine o ingressi di abitazioni ed edifici commerciali. Le tende non devono superare in larghezza la luce del singolo vano sottostante e la loro sporgenza (sbraccio) deve essere contenuta entro cm 30 dall'interno del filo del marciapiede. L'altezza minima al bordo inferiore (misurata dal piano del marciapiede) non deve essere inferiore a m 2,50 dal filo (compresa la fascia di finitura inferiore, se presente), con arretramento di cm 50 dal bordo del marciapiede. Le tende devono risultare omogenee per ogni fronte dell'edificio, sia nella forma sia nel materiale sia nel colore. Per quanto attiene le tende pubblicitarie, si rimanda al Regolamento di P.L. .
11	<i>Tubazioni e impianti</i>	E' vietato collocare tubazioni o cavi esterni sulle fronti allineate lungo spazi pubblici, con la sola eccezione degli scarichi dei canali di gronda, i quali potranno essere collocati esternamente al di sopra dell'altezza di m 4,50 dalla quota dello spazio pubblico. La parte di tubazione a quota inferiore, nell'impossibilità di procedere all'incasso nella muratura perimetrale dell'edificio, dovrà essere realizzata in ghisa o con materiali di analoga resistenza e durabilità. Eventuali canne fumarie incassate nelle fronti su spazio pubblico dovranno essere convenientemente coibentate.
12	<i>Rinvio</i>	Ad integrazione di quanto disciplinato nel presente Capo II, si rimanda agli orientamenti al progetto contenuti nel Piano delle Regole (PdR 2.0 <i>Quadro generale delle coerenze</i>), costituente parte integrante del Piano di Governo. Si fa riferimento in particolare alla

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Parte II, Rapporti morfologici e alla Parte V, Elementi edilizi principali dei nuclei storici del richiamato Quadro generale delle coerenze del PGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 67 Tinteggiature e finiture esterne		
1	Requisiti	Le tinteggiature e le finiture esterne dovranno essere coerenti: - con l'impianto tipologico dell'edificio, indipendentemente dalla proprietà; - con quelle che caratterizzano il contesto circostante l'edificio.
2	Tinteggiature	Potranno essere proposti colori di tinteggiatura scelti tra quelli sommariamente indicati dagli strumenti urbanistici o, in mancanza di tali indicazioni, tra quelli conformi alla tradizione locale. Negli ambiti territoriali T1, è data facoltà al Responsabile del Procedimento di prescrivere l'esecuzione di idonei saggi ed analisi stratigrafiche sulla facciata. La scelta finale del colore dovrà tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore dovrà essere quello pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto, non necessariamente corrispondente con quella originaria. In presenza di più edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri: a) quando l'edificio oggetto dell'intervento è costituito da corpi edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia morfotipologica (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.), si interverrà di norma con più colori (o tonalità) distinti, anche se tutti i corpi edilizi risultano essere di un'unica proprietà; b) viceversa, quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà pur conservando inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, il progetto cromatico dovrà essere unitario. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti in materiali faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica (quantomeno nelle tonalità) per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.) rispetto al colore di fondo delle facciate.
3	Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi	Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo, prevalentemente geometrico, in genere costituito da fasce marcapiano, fasce sotto davanzale e riquadri di porte e finestre.
4	Altre finiture	In tutte le zone del territorio comunale è vietato l'impiego dei seguenti materiali di finitura: - rivestimento plastico graffiato e similare; - rivestimenti in materiale ceramico;

5	<i>Rinvio</i>	- rivestimenti in doghe di materiale plastico o metallico, fatte salve finalità di contenimento energetico che dovranno essere dimostrate con appositi calcoli. In via eccezionale è ammesso l'uso delle finiture di cui sopra solamente per ripristini o ampliamenti modesti di superfici già trattate con i medesimi materiali. Per gli interventi in ambito territoriale T1, ad integrazione di quanto disciplinato nel presente articolo, si rimanda agli orientamenti al progetto contenuti nel Piano delle Regole (PdR 2.0 <i>Quadro generale delle coerenze</i>), costituente parte integrante del Piano di Governo. Si fa riferimento in particolare alla Parte V, Elementi edilizi principali dei nuclei storici.
---	---------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 68		Recinzioni
1	<i>Requisiti</i>	Gli elementi di delimitazione (come le recinzioni e le siepi) prospicienti lo spazio pubblico devono: - avere forme, materiali e colori adatti al contesto; - essere tali da conseguire la migliore unità compositiva con le recinzioni limitrofe; - essere tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura; - non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. (si rinvia a questo proposito anche a quanto già disposto dal PdR del PGT del Comune di Malnate e dal Nuovo Codice della Strada per le recinzioni fuori dal centro abitato).
2	<i>Localizzazioni</i>	La costruzione di nuove recinzioni è consentita su tutto il territorio comunale, con i limiti qui di seguito indicati. Nell'Unità di paesaggio P1 è consentito il ripristino delle recinzioni esistenti e la formazione di nuove recinzioni nel rispetto di quanto previsto dal PGT vigente (si rinvia a quanto disposto nel PdR 26.1 <i>Disciplina generale. Nuclei storici</i>). Negli Ambiti di paesaggio P4, P5, P7 e negli interstizi verdi hanno carattere prevalente le disposizioni di cui al PdR 23.1, <i>Disciplina generale</i> del PGT vigente.
3	<i>Strutture cieche</i>	Di norma, e nel rispetto di quanto specificato nel capoverso "Limitazioni", in tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di recinzioni di filo spinato e cieche. Potrà essere ammessa la formazione di recinzioni cieche a mezzo di oscuranti: - lungo il confine tra proprietà private; - eccezionalmente, verso lo spazio pubblico, lontano da intersezioni stradali, unicamente nel caso in cui siano in continuità di altre recinzioni esistenti e tale soluzione determini una evidente miglioria estetico-ambientale. Si considerano cieche le recinzioni aventi superficie trasparente (tale cioè da consentire la visuale da una parte all'altra della recinzione) inferiore al 25% della superficie complessiva della recinzione. Si precisa che gli elementi vegetali in genere, e quindi anche le siepi, non determinano la formazione di recinzioni cieche.
4	<i>Altezze</i>	Di norma, e nel rispetto di quanto specificato nel capoverso "Limitazioni", le recinzioni potranno avere altezza massima di m 2,00, a partire dalla quota del marciapiede.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		Sono consentite deroghe esclusivamente nei casi di recinzioni poste a salvaguardia di edifici o impianti pubblici di particolare sensibilità, e di interventi di completamento di manufatti esistenti già caratterizzati da altezze maggiori di m 2,00. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, sostenute con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo non oltre 50 cm.
5	<i>Materiali e colori</i>	Sono di norma vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, in acciaio inossidabile e in materiale plastico, e in pannelli "stampati" in calcestruzzo prefabbricato. E' data facoltà del Servizio Tecnico di concedere l'impiego dei suddetti materiali e manufatti in ragione della specificità dei luoghi, ed in particolare nei seguenti casi: - ripristini e continuazioni di recinzioni esistenti; - formazione di nuove recinzioni in contiguità con altre già realizzate. Il colore delle recinzioni e dei muri di recinzione qualora intonacati dovrà essere concordato con il Responsabile del Servizio Tecnico al fine del coordinamento con le caratteristiche degli edifici.
6	<i>Nicchie</i>	Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti simili dovranno essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione dovrà, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni.
7	<i>Siepi</i>	Di norma, e nel rispetto di quanto specificato nel capoverso "Limitazioni", è ammessa la coltivazione di siepi ed altri elementi vegetali lungo le recinzioni. La presenza della siepe, qualora quest'ultima assumesse il significato di elemento integrativo della recinzione (siepe o altro elemento vegetale a stretto contatto con la recinzione), dovrà essere opportunamente segnalata sul progetto (D.I.A. o Permesso di Costruire). Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del Regolamento in materia di verde, se approvato.
8	<i>Arretramenti</i>	Le fasce determinate dall'allineamento di progetto, ovverosia comprese tra il ciglio stradale e la recinzione, a meno di interessi pubblici per il miglioramento della viabilità e della qualità urbana, permangono di proprietà del soggetto privato: egli dovrà avere per tali spazi la massima cura, almeno paragonabile a quella applicata per le aree interne alla proprietà recintata. Tali fasce, in ragione delle caratteristiche dei luoghi, potranno essere sistemate a verde, a marciapiedi, a parcheggio, e dovranno essere integrate con le caratteristiche generali dello spazio pubblico. Le fasce non potranno essere occupate da alcun manufatto, sia a carattere temporaneo che permanente.

Art. 69 Accessi		
1	<i>Requisiti</i>	Gli accessi (passi carrabili, passi pedonali), ovvero i varchi prospicienti lo spazio pubblico, devono essere tali da garantire: - le condizioni di massima visibilità;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

2	<i>Passi carrai</i>	- condizioni di igiene e sicurezza ambientale (gli accessi dovranno essere pavimentanti e realizzati in modo tale da risultare complanari con lo spazio pubblico antistante e tali da non convogliare acque sul suolo pubblico). I passi carrai dovranno essere arretrati rispetto al ciglio stradale della misura specificamente dettata dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà dovranno essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo carrabile, dunque su suolo di proprietà privata. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del “Piano Urbano del Traffico”, se approvato, ed al quale si rinvia.
3	<i>Passi pedonali</i>	I passi pedonali dovranno essere arretrati di m 0,80 rispetto al ciglio esterno del marciapiedi o dal ciglio stradale nel caso in cui non esistesse marciapiedi; qualora la strada non fosse tracciata in modo inequivocabile (strade sterrate, sedi stradali previste dal PGT, etc.), l'arretramento dovrà essere determinato come segue: metà della larghezza presunta della strada + m 0,80 Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà dovranno essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo pedonale, dunque su suolo di proprietà privata come da Codice della Strada. La manutenzione dell'eventuale marciapiedi antistante l'accesso compete al proprietario dell'immobile relativo all'accesso.
4	<i>Rampe</i>	Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, deve essere previsto un tratto in piano (o con un dislivello massimo inferiore a 0,5 m), di lunghezza adeguata, al fine di consentire la visibilità del traffico in transito sulla strada. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche: - pendenza non superiore al 20%; - in caso di rampe a servizio di più di 9 posti macchina, larghezza non inferiore a 4,5 m; - percorso pedonale di larghezza non inferiore a 60 cm quando la rampa di accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni.
5	<i>Procedure</i>	Qualora ne ricorrano le condizioni, l'autorizzazione all'apertura di accessi dallo spazio pubblico è subordinata all'espressione di un parere da parte dell'Ente gestore della strada. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
6	<i>Rinvio</i>	Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del “Piano Urbano del Traffico”, se approvato, al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 70 Apparat e impianti tecnici, antenne e parabole televisive		
1	<i>Requisiti:</i>	Occorre garantire: - il corretto posizionamento degli elementi nel rispetto delle

		caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio; - il decoro del paesaggio urbano, permettendo una agevole manutenzione e pulizia degli elementi di interfaccia; - la minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale.
2	<i>Apparati di ricezione delle trasmissioni radio-televisive</i>	Le antenne paraboliche vanno collocate sulla copertura degli edifici e, nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare. Diverse soluzioni potranno essere ammesse a condizione che non si determinino alterazioni sensibili della percezione degli edifici dagli spazi pubblici.
3	<i>Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria</i>	L'installazione è possibile: - all'interno e al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche; - sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno; - nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati; - solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
4	<i>Pannelli fotovoltaici e solari</i>	L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio. La procedura abilitativa è stabilita dalla D.G.R. n. IX/3298 del 18/04/2012 "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia". Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.
5	<i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	E' ammessa la realizzazione di impianti e servizi tecnologici fuori o entro terra quali cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nei casi di assoluta necessità tecnicamente dimostrata. Si rimanda in ogni caso all'Art. 26 dell'elaborato PdR 23.0 <i>Disciplina generale</i>.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		Il loro progetto sarà sottoposto a valutazione da parte della Commissione del Paesaggio.
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 71 Numeri civici		
1	<i>Requisiti:</i>	Occorre garantire: - il corretto posizionamento dei cartelli nel rispetto dell'architettura delle facciate; - il decoro del paesaggio urbano, permettendo una agevole manutenzione e pulizia degli elementi di interfaccia;
2	<i>Procedura</i>	In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuovi passi di accesso ai fabbricati esistenti, i competenti Uffici Comunali, prima del rilascio del certificato agibilità provvederanno all'assegnazione del numero civico da applicarsi in prossimità degli accessi conformemente a quanto previsto dal Regolamento Anagrafico. L'apposizione del cartello normalizzato recante il numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, il Comune provvederà all'irrogazione delle corrispondenti sanzioni.
3	<i>Disposizioni</i>	I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30/05/1989 n. 223. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da due o tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile. La numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di lamiera d'alluminio, di forma, dimensioni, posizionamento e colori normalizzate. In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.
4	<i>Manutenzione</i>	La cura e la manutenzione dei cartelli recanti i numeri civici è in capo al soggetto titolare dell'accesso.

Art. 72 Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità		
1	<i>Requisiti:</i>	Occorre garantire: - il corretto posizionamento dei cartelli nel rispetto dell'architettura delle facciate; - il decoro del paesaggio urbano, permettendo una agevole manutenzione e pulizia degli elementi di interfaccia; - la sicurezza di fruizione e attraversamento dello spazio pubblico.
2	<i>Targhe, cartelli ed altri apparecchi</i>	A norma di legge o per ragioni di pubblica utilità il Sindaco ha la facoltà di applicare o fare applicare alle fronti delle costruzioni di qualsiasi natura i seguenti elementi: - cartelli in genere relativi alla toponomastica; - piastrine per indicazioni planimetriche e altimetriche relative alla posizione delle reti tecnologiche interrate; - apparecchi e cartelli di segnalazione stradale; - sostegni degli impianti per pubblici servizi. Tale facoltà può essere esercitata previo avviso agli interessati. A seguito dell'apposizione degli elementi di cui al comma

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

		precedente, i proprietari (o gli aventi titolo) delle fronti su cui sono apposti hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli in caso di distruzione loro imputabile. In caso di documentata necessità il soggetto privato interessato potrà richiedere il loro spostamento, a propria cura e spese. Nei casi di interventi edilizi sugli edifici esistenti tali da richiedere la temporanea rimozione di targhe e altri elementi applicati di interesse pubblico, il proprietario del fabbricato ha l'obbligo di conservazione degli elementi rimossi e quindi l'obbligo di ripristino a seguito della conclusione dei lavori.
3	<i>Lapidi e fregi commemorativi</i>	Fuori dai centri abitati l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari in vista dalla pubblica via o lungo la stessa, è regolamentata dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione. All'interno dei centri abitati l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari in vista dalla pubblica via o lungo la stessa è disciplinata dal "Regolamento Comunale sulla Pubblicità lungo le strade od in vista di esse nel Centro Abitato di Malnate" approvato con delibera di C.C. n. 66 del 07/11/2006 e modificato con delibera di C.C. n. 16 del 12/04/2010. All'interno di tale Regolamento, all'Art. 26 sono normate anche le tende pubblicitarie, gli ombrelloni ed i dehors.
4	<i>Insegne pubblicitarie</i>	Si rimanda integralmente ai disposti delle norme comunali vigenti in materia. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà comunque essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

Art. 73 Manufatti minori da giardino		
1	<i>Ricovero attrezzi e similari</i>	Si considerano manufatti minori da giardino (come i ricoveri per attrezzi da giardino e le cassette in legno) le strutture appoggiate al terreno, facilmente amovibili, con superficie inferiore a 4 mq e altezza interna massima pari a m 1,80. Il superamento di tali limiti comporta la necessità di conseguire idoneo titolo abilitativo per la loro realizzazione e il rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti. I manufatti da giardino, come sopra definiti, non possono essere posizionati ad una distanza inferiore a 1,5 m. dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti. La loro installazione è consentita "una tantum" previa comunicazione al competente Servizio Tecnico del Comune.
2	<i>Piscine</i>	Le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, sono intesi come manufatti minori da giardino purché dotate dei seguenti requisiti: - non devono superare i 40,00 mq di superficie ed i 150 cm di altezza; - devono rispettare la distanza minima dai confini di metri 3, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento di tali limiti o la realizzazione di piscine interrate comporta la necessità di conseguire idoneo titolo abilitativo per la sua realizzazione e il rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo III Edifici e spazi fruibili

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 74		Rinvio al Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.)
1	Generalità	Gli argomenti inerenti “gli spazi fruibili”, ovverosia la normazione dei requisiti prestazionali dei luoghi, chiusi o aperti che si producono per effetto dell’attività edilizia, sono disciplinati dal Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.), al quale il presente Regolamento Edilizio rinvia. Le disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.) sono integrate dai successivi articoli, contenenti definizioni maggiormente puntuali circa specifici argomenti.
2	Derogabilità	Le deroghe al Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.) potranno essere richieste nei limiti e con la procedura prevista dal suddetto Regolamento esclusivamente nei seguenti casi: - vani di abitazione, o comunque con permanenza di persone compresi nell’ambito territoriale T1, nel caso in cui le Disposizioni degli strumenti urbanistici, per ragioni inerenti la tutela del patrimonio edilizio esistente, precludessero interventi edilizi indispensabili per il conseguimento dei requisiti richiesti dal Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.), a condizione che per motivi tecnici o per incongruità dell’impegno economico non sia fattibile alcun tipo di intervento utile per il raggiungimento di tali requisiti, purchè nei limiti consentiti dall’art. 3.0.0 del R.C.I. .

Art. 75		Principio di flessibilità distributiva e impiantistica
1	Flessibilità distributiva	Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l’incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.
2	Flessibilità impiantistica	In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all’interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Art. 76		Locali fuori terra, interrati e seminterrati
1	Generalità	In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. Sono locali interrati quelli che presentano l’intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
2	Destinazioni d’uso	I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportano permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini

3	<i>Rinvio</i>	di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti igienici previsti dalla vigente normativa in materia e ammessi dal PGT. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi ed in materia di norme igienico sanitarie.
---	---------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 77 Cortili e cavedi		
1	<i>Generalità</i>	I cavedi sono spazi chiusi con lati di dimensioni inferiori a m. 5,00, atti a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.
2	<i>Disposizioni</i>	I cortili sono aree libere scoperte, interne a uno o più edifici, atte a illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti. Nel risanamento degli edifici esistenti è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere areate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia. I cortili, nel caso siano chiusi su tutti i lati, devono avere dimensioni minime di m. 5,0 x m. 5,0. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di mt. 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate
3	<i>Rinvio</i>	I cavedi sono disciplinati nel Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.) agli articoli 3.5.1-3.5.6. Le norme in materia di igiene e sanità ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio sono di competenza del "Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.)", al quale si rinvia.

Art. 78 Vani sottotetto		
1	<i>Generalità</i>	I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assenti, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio come indicato nel titolo abilitativo conseguito.
2	<i>Vani sottotetto accessori</i>	I locali dei sottotetti esistenti e non, previsti senza permanenza di persone e direttamente o non direttamente collegati con le unità immobiliari sottostanti tramite scale ad esse interne, devono avere un'altezza media ponderale non superiore a m. 2,10 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/20 della superficie pavimentata.
3	<i>Recupero a fini abitativi</i>	Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., nonché quanto disposto dalla normativa del Piano delle Regole (PdR).

Art. 79 Abbaini, lucernai e aperture in falda		
1	<i>Generalità</i>	Abbaini, lucernai e aperture in falda sono soluzioni costruttive generalmente tese a garantire i requisiti di illuminazione ed areazione ai vani sottotetto.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

2	Disposizioni	Nell'ambito territoriale T1 definito dal PGT vigente, l'apertura di nuove finestre sottogronda, di finestre in falda o di abbaini è regolata dalle disposizioni del PdR. Per le altre zone del territorio comunale non si emanano specifiche prescrizioni nella scelta delle soluzioni architettoniche per l'aeroilluminazione dei sottotetti, fatte salve le disposizioni circa la salvaguardia delle visuali da parte del PdR e i più generali disposti normativi inerenti la tipologia edilizia e la morfologia del tessuto edificato. Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto. <i>(al fine di non alterare artificiosamente il calcolo dell'altezza media ponderale di un sottotetto esistente portandola al raggiungimento del requisito di agibilità solo per effetto dell'introduzione del volume dell'abbaino)</i>
3	Coperture ventilate	Al fine di garantire i necessari requisiti di comfort si prescrive l'adozione di sistemi di copertura ventilati mediante griglia continua lungo il colmo; l'applicazione di tali accorgimenti non determina in alcun caso il superamento delle altezze urbanistiche consentite, trattandosi di soluzioni tecniche imposte dal presente Regolamento Edilizio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 80 Parcheggi pertinenziali		
1	Rinvio	Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dal PGT (PdR 23.0 <i>Disciplina generale</i> art. 38), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
2	Superfici computabili	Nel computo della superficie destinata a parcheggi devono essere compresi, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione interne delle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio (ampiezza minima non inferiore a 4,5 m) così come disposto dal sopra richiamato art. 38 del documento PdR 23.0 <i>Disciplina generale</i>. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
3	Parcheggi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89	Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.F.

Capo IV Sostenibilità dell'ambiente costruito

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 81 Principi generali		
1	Generalità	Ferma restando la garanzia del rispetto delle norme sul risparmio energetico e sulla qualità acustica, nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è raccomandata l'adozione di criteri costruttivi improntati al "buon costruire" utilizzando sia tecniche tradizionali sia tecniche e materiali innovativi e/o naturali. Presupposti essenziali del "buon costruire" sono la conoscenza del luogo, delle sue condizioni morfologiche e del suo microclima; l'attenzione all'orientamento dell'edificio e la distribuzione degli spazi interni in funzione del loro utilizzo al fine di controllare (massimizzare o minimizzare) gli apporti solari gratuiti; la conoscenza dei materiali impiegati.

Art. 82 Efficienza energetica		
1	Rinvio	Si rimanda all'Allegato Energetico al presente Regolamento.
2	Certificazione energetica	L'ottenimento della certificazione energetica redatta in conformità alle norme regionali vigenti (DGR VIII/8745 del 22/12/2008), è presupposto per l'ottenimento del certificato di agibilità. Gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

Art. 83 Protezione acustica		
1	Rinvio	Per attestare la conformità acustica degli edifici e dei materiali impiegati si rinvia ai disposti normativi in materia, costituiti dalla Legge Quadro 447/1995, dai suoi decreti attuativi (tra gli altri il DPCM 5.12.1997 e s.m. e i.) e, in Lombardia, dalla Legge Regionale 13/2001.
2	Specifiche	Al termine dei lavori è obbligatorio il collaudo degli interventi eseguiti ai fini del rispetto delle prescrizioni di legge.

Art. 84 Zone non servite da pubblica fognatura: Fitodepurazione		
1	Rinvio	Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. nonché dal vigente Regolamento Comunale di Igiene. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile. L'applicazione della presente norma – trattandosi di prescrizione da applicarsi a zone non servite da fognatura – non determina alcuna premialità ai sensi degli artt. 70 e 75 dell'elaborato del PdR 23.0 <i>Disciplina Generale</i> .

Art. 85 Radioattività e radon		
1	Rinvio	Si rinvia a quanto stabilito dal D. Lgs. 241/00 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti" e dalla successiva disposizione integrativa e correttiva (D.Lgs. 257/01). Per quanto riguarda il gas Radon si dovranno tenere in considerazione le norme introdotte con il Decreto della Direzione

		Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor".
--	--	---

Art. 86		Amianto
1	<i>Rinvio</i>	Si rinvia a quanto disposto dalla L.R. n.17/2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto", modificata e integrata dalla L.R. n. 14/2012.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

INDICE

PARTE I

Disposizioni generali

La Parte I descrive i principi generali che informano il Regolamento edilizio e declina il suo ruolo rispetto alle altre disposizioni normative vigenti.

Art. 1	Natura e oggetto del Regolamento edilizio	pag. 3
Art. 2	Rinvio ad altre disposizioni	pag. 3
Art. 3	Rapporti tra Regolamento edilizio e norme urbanistiche	pag. 4

PARTE II

Procedure e attuazione

Il Regolamento edilizio è inteso come “strumento di orientamento dell'utente” rispetto all'insieme numeroso ed eterogeneo di normative che disciplinano gli interventi edilizi, le procedure inerenti i titoli abilitativi, gli adempimenti per l'attuazione del progetto e l'esecuzione delle opere.

Titolo I

Procedure edilizie

Capo I

Soggetti e atti amministrativi

Art. 4	Soggetti titolari dell'attività edilizia	pag. 6
Art. 5	Responsabile del Procedimento	pag. 7
Art. 6	Commissione per il Paesaggio	pag. 7
Art. 7	Sportello unico per le attività produttive	pag. 9
Art. 8	Accesso ai documenti	pag. 9
Art. 9	Parere preventivo	pag. 9
Art. 10	Autocertificazione e asseverazione	pag. 10
Art. 11	Competenza professionale	pag. 10

Capo II

Interventi edilizi e titoli abilitativi

Art. 12	Definizione degli interventi edilizi	pag. 12
Art. 13	Titoli abilitativi	pag. 12
Art. 14	Autorizzazione paesaggistica	pag. 13
Art. 15	Esame paesistico dei progetti	pag. 14
Art. 16	Valutazione di Impatto Ambientale	pag. 14

Capo III

Procedure inerenti i titoli abilitativi

Art. 17	Permesso di costruire	pag. 15
Art. 18	Denuncia di inizio attività	pag. 15
Art. 19	Segnalazione certificata di inizio attività	pag. 15
Art. 20	Comunicazione asseverata	pag. 15
Art. 21	Comunicazione semplice e Comunicazione di eseguita attività	pag. 16

Capo IV

Documentazione

Art. 22	Documenti da allegare a Permesso di costruire, DIA, SCIA, Comunicazione asseverata	pag. 17
Art. 23	Documenti da allegare alla Comunicazione semplice e alla	pag. 21

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Art. 24	Comunicazione di eseguita attività Documenti da allegare a istanze, denunce, comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico	pag. 22
Art. 25	Variazioni ed integrazioni	pag. 23
Art. 26	Caratteristiche degli elaborati	pag. 23

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Capo V

Registro delle concessioni e dei diritti edificatori

Art. 27	Vincolo di asservimento	pag. 24
Art. 28	Registro dei diritti edificatori	pag. 24

Titolo II

Piani urbanistici attuativi

Art. 29	Istanza di piani attuativi di iniziativa privata	pag. 26
Art. 30	Documentazione a corredo dei Piani attuativi	pag. 26

Titolo III

Attuazione

Capo I

Adempimenti

Art. 31	Denuncia delle opere in cemento armato	pag. 29
Art. 32	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	pag. 29
Art. 33	Comunicazione di ultimazione lavori	pag. 30
Art. 34	Fascicolo dell'opera	pag. 31
Art. 35	Certificato di agibilità	pag. 32
Art. 36	Altri adempimenti	pag. 32

Capo II

Esecuzione delle opere

Art. 37	Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote	pag. 34
Art. 38	Disciplina generale del cantiere	pag. 34
Art. 39	Recinzioni del cantiere	pag. 35
Art. 40	Scavi e demolizioni	pag. 35
Art. 41	Coperture e prevenzione delle cadute dall'alto	pag. 36
Art. 42	Rinvenimenti	pag. 38

Capo III

Uso del suolo e del sottosuolo pubblico

Art. 43	Occupazione del suolo pubblico	pag. 39
Art. 44	Manomissione delle sedi stradali	pag. 39
Art. 45	Disciplina d'uso del sottosuolo pubblico	pag. 40

Capo IV

Vigilanza e regime sanzionatorio

Art. 46	Funzioni di vigilanza	pag. 41
Art. 47	Opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo	pag. 41
Art. 48	Provvedimenti amministrativi e sanzioni	pag. 41
Art. 49	Tolleranze di cantiere	pag. 42
Art. 50	Interventi urgenti	pag. 42

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PARTE III

Materiali urbani ed edilizi

Il Regolamento edilizio risponde alla richiesta della LR 12/2005 di disciplinare gli elementi urbanistici ed edilizi che caratterizzano l'ambiente urbano. Introduce il termine "materiale" per indicare le componenti fisiche che, con diversi gradi di complessità, formano le Infrastrutture a rete, gli Spazi aperti pubblici e di fruizione pubblica, lo Spazio edificato. Per gli Spazi aperti pubblici e di fruizione pubblica e le Interfacce tra edifici e spazio pubblico (ovvero gli elementi che modulano il rapporto tra edificio, area di sua pertinenza e spazio aperto pubblico e d'uso pubblico), il Regolamento individua i requisiti da perseguire in modo da orientare il progetto.

Art. 51	Principi generali	pag. 43
---------	-------------------	---------

Titolo I

Infrastrutture a rete

Art. 52	Reti di servizi pubblici	pag. 44
Art. 53	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	pag. 45

Titolo II

Spazi aperti pubblici e di fruizione pubblica

Art. 54	Strade	pag. 46
Art. 55	Marciapiedi	pag. 47
Art. 56	Piste ciclabili	pag. 48
Art. 57	Piazze e aree pedonalizzate	pag. 49
Art. 58	Aree verdi	pag. 50
Art. 59	Chioschi ed edicole	pag. 52
Art. 60	Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 53

Titolo III

Capo I

Spazio edificato

Art. 61	Strade private	pag. 55
Art. 62	Aree pertinenziali	pag. 56
Art. 63	Aree inedificate	pag. 56

Capo II

Interfacce tra edifici e spazio pubblico

Art. 64	Allineamenti degli edifici	pag. 57
Art. 65	Spazi porticati	pag. 57
Art. 66	Sporgenze ed oggetti su spazi pubblici	pag. 57
Art. 67	Tinteggiature e finiture esterne	pag. 60
Art. 68	Recinzioni	pag. 61
Art. 69	Accessi	pag. 62
Art. 70	Apparati e impianti tecnici, antenne e parabole televisive	pag. 63
Art. 71	Numeri civici	pag. 65
Art. 72	Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità	pag. 65
Art. 73	Manufatti minori da giardino	pag. 66

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Capo III

Edifici e spazi fruibili

Art. 74	Rinvio al Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.)	pag. 67
Art. 75	Principio di flessibilità distributiva e impiantistica	pag. 67
Art. 76	Locali fuori terra, interrati e seminterrati	pag. 67
Art. 77	Cortili e cavedi	pag. 68
Art. 78	Vani sottotetto	pag. 68
Art. 79	Abbaini, lucernai e aperture in falda	pag. 68
Art. 80	Parcheggi pertinenziali	pag. 69

Capo IV

Sostenibilità dell'ambiente costruito

Art. 81	Principi generali	pag. 70
Art. 82	Efficienza energetica	pag. 70
Art. 83	Protezione acustica	pag. 70
Art. 84	Zone non servite da pubblica fognatura: Fitodepurazione	pag. 70
Art. 85	Radioattività e radon	pag. 70
Art. 86	Amianto	pag. 71

INDICE	pag. 72
--------	---------

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

REGOLAMENTO EDILIZIO



Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Approvato dal CONSIGLIO comunale in seduta del 26/09/2014 con atto n. 37– esecutivo.

f.to IL SINDACO
SAMUELE ASTUTI

f.to IL SEGRETARIO GENERALE
ANTONELLA PIETRI

Il REGOLAMENTO è stata pubblicato all'Albo Pretorio dal 15 ottobre 2014 per 15 gg. consecutivi senza opposizioni.

Dalla Residenza Municipale, addì 30 ottobre 2014

f.to IL SEGRETARIO GENERALE
ANTONELLA PIETRI