



# COMUNE DI TELGATE

PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza V. Veneto, 42 – 24060 Telgate (BG)

Tel. 035830121 – Fax 0354421101

Codice Fiscale e P.IVA 00240940163 – e-mail: [tecnico@comune.telgate.bg.it](mailto:tecnico@comune.telgate.bg.it)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato dal consiglio comunale con deliberazione n°. 29 del 03/08/2017

Approvato dal consiglio comunale con deliberazione n°. .... del .....

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

## INDICE

premessa	Pag. 5
<b>Titolo I – Norme Generali</b>	
Art. 1- definizione di Regolamento Edilizio	Pag. 6
Art. 2 - procedura di approvazione del Regolamento e successive varianti	Pag. 6
Art. 3 – oggetto del Regolamento Edilizio	Pag. 6
Art. 4 – ambito di applicazione	Pag. 7
Art. 5 – deroghe, adeguamento, aggiornamento	Pag. 7
Art. 6 – definizione interventi edilizi e atti amministrativi corrispondenti	Pag. 7
<b>Titolo II - Procedure</b>	
Art. 7 – presentazione istanze, denunce – segnalazioni - comunicazioni	Pag. 8
Art. 8 – domanda di voltura	Pag. 8
Art. 9 – procedure edilizie	Pag. 8
Art. 10 – sportello unico per l’edilizia	Pag. 9
Art. 11 – sportello unico per le attività produttive	Pag. 9
Art. 12 - autocertificazione e asseverazione	Pag. 9
Art. 13 – segnalazione opere di manutenzione ordinaria e interventi di edilizia libera	Pag. 9
Art. 14 – varianti	Pag. 9
Art. 15 – integrazioni documentali	Pag. 10
Art. 16 – documentazione tecnica di progetto	Pag. 10
Art. 17 – relazione illustrativa	Pag. 11
Art. 18 – documentazione tecnica a corredo dei piani attuativi e dei P.I.I.	Pag. 12
Art. 19 – modalità di presentazione e di valutazione dei progetti preliminari	Pag. 13
Art. 20 – modalità di presentazione impianti da fonti energetiche rinnovabili	Pag. 14
Art. 21 – modalità di presentazione delle istanze di autorizzazione paesaggistica e accertamento di compatibilità paesaggistica	Pag. 15
Art. 22 – responsabile del procedimento dei provvedimenti abilitativi	Pag. 15
Art. 23 – l’atto conclusivo dei provvedimenti abilitativi	Pag. 15
Art. 24 – efficacia temporale, proroga e decadenza del provvedimento abilitativo	Pag. 16
Art. 25 – certificato di destinazione urbanistica	Pag. 16
Art. 26 – altre istanze	Pag. 16
<b>Titolo III – Organi Consultivi</b>	
Art. 27 – indicazioni generali e finalità	Pag. 19
Art. 28 – commissione comunale per il paesaggio e la tutela della qualità urbana	Pag. 19
Art. 29 – conferenza dei servizi	Pag. 23
Art. 30 – parere preliminare	Pag. 23
<b>Titolo IV – Esecuzione degli Interventi - Vigilanza</b>	

Art. 31 – richiesta e consegna dei punti fissi	Pag. 25
Art. 32 – inizio dei lavori	Pag. 25
Art. 33 – durata e fine dei lavori	Pag. 25
Art. 34 – sospensione dei lavori in conseguenza di abbandono, di sostituzione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori	Pag. 26
Art. 35 – sicurezza nei cantieri	Pag. 26
Art. 36 – disciplina dei cantieri	Pag. 26
Art. 37 – norme particolari per i cantieri di costruzioni	Pag. 27
Art. 38 – recinzione e strutture provvisorie di cantiere	Pag. 27
Art. 39 – occupazione suolo pubblico con cantieri	Pag. 28
Art. 40 – condotta dei lavori	Pag. 29
Art. 41 – difesa dalla polvere	Pag. 29
Art. 42 – scavi, demolizioni di fabbricati esistenti, indagini ambientali ed eventuali bonifiche-aree industriali dismesse	Pag. 29
Art. 43 – crolli di edifici	Pag. 31
Art. 44 – manomissione di suolo e sottosuolo pubblico – materiali d'impiego e di risulta – materiali di scavo	Pag. 31
Art. 45 – pulizia e decoro del suolo pubblico	Pag. 31
Art. 46 – cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici-storici-artistici	Pag. 31
Art. 47 – controllo sull'esecuzione dei lavori – verbale	Pag. 32
Art. 48 – provvedimenti cautelativi e repressivi – regolarizzazione-sanzioni	Pag. 32
Art. 49 – varianti in corso d'opera	Pag. 33

#### **Titolo V – Agibilità degli Edifici**

Art. 50 – segnalazione certificata di agibilità	Pag. 34
Art. 51 – segnalazione certificata di agibilità parziale	Pag. 34
Art. 52 – certificazione dell'agibilità di immobili oggetto di condono edilizio	Pag. 35
Art. 53 – libretto dell'edificio	Pag. 35
Art. 54 – dichiarazione di inagibilità	Pag. 35

#### **Titolo VI – Ambiente Urbano - Qualità - decoro e Morfologia degli Edifici**

Art. 55 – manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	Pag. 36
Art. 56 – superficie scoperta e drenante	Pag. 36
Art. 57 – spazi liberi, cortili, cavedi e aree verdi	Pag. 36
Art. 58 – manutenzione delle aree scoperte	Pag. 37
Art. 59 – spazi in edificati e strutture in disuso	Pag. 37
Art. 60 – salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità	Pag. 38
Art. 61 – pavimentazioni esterne	Pag. 38
Art. 62 – decoro generale	Pag. 39
Art. 63 – interventi di nuova edificazione	Pag. 39
Art. 64 – rimando al regolamento locale di igiene	Pag. 40
Art. 65 – ventilazione naturale e meccanica controllata	Pag. 40
Art. 66 – geotermia	Pag. 40
Art. 67 – efficienza degli impianti di illuminazione	Pag. 40
Art. 68 – isolamento acustico	Pag. 40
Art. 69 – interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 41
Art. 70 – edifici di significato storico e/o architettonico di cui ai gradi 1-2-3-4	Pag. 42
Art. 71 – zoccolature	Pag. 42

Art. 72 – coperture	Pag. 42
Art. 73 – impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture	Pag. 43
Art. 74 – elementi aggettanti	Pag. 43
Art. 75 – abbaini, lucernari e aperture in falda	Pag. 44
Art. 76 – comignoli, canne fumarie ed altre sovrastrutture	Pag. 44
Art. 77 – allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche	Pag. 44
Art. 78 – predisposizione tubazioni per illuminazione pubblica sui prospetti esterni dei fabbricati	Pag. 45
Art. 79 – intercapedini e vespai	Pag. 45
Art. 80 – accessibilità degli immobili	Pag. 46
Art. 81 – ascensori – scale di sicurezza	Pag. 46
Art. 82 – autorimesse/posti auto – deposito cicli	Pag. 47
Art. 83 – locali per il deposito di rifiuti solidi urbani	Pag. 47
Art. 84 – elementi di finitura delle facciate	Pag. 47
Art. 85 – misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni	Pag. 51
Art. 86 – recinzioni	Pag. 52
Art. 87 – allineamenti	Pag. 53
Art. 88 – arretramenti e spazi conseguenti	Pag. 53
Art. 89 – unità esterne impianti trattamento dell'aria, condizionatori e caldaie	Pag. 53
Art. 90 – antenne televisive tradizionali e paraboliche	Pag. 54
Art. 91 – tende parasole	Pag. 54
Art. 92 – norme particolari per fabbricati accessori	Pag. 55
Art. 93 – piscine	Pag. 58
Art. 94 – spazi porticati-passaggi coperti-gallerie e simili	Pag. 58
Art. 95 – accessi e passi carrali	Pag. 59
Art. 96 – strade private	Pag. 59
Art. 97 – soppalchi	Pag. 60
Art. 98 – volumi tecnici	Pag. 60
Art. 99 – serre bioclimatiche	Pag. 61
Art. 100 – intercapedini stradali e griglie di aereazione	Pag. 61
Art. 101 – insegne di esercizio e pubblicitarie, cartelloni e targhe, bacheche	Pag. 62
Art. 102 – toponomastica e numeri civici	Pag. 64
Art. 103 – zone verdi e parchi	Pag. 64
Art. 104 – chioschi – cabine telefoniche - edicole	Pag. 65
Art. 105 – disciplina d'uso del sottosuolo	Pag. 65
Art. 106 – reti di servizi pubblici	Pag. 65
Art. 107 – cassette per la corrispondenza	Pag. 65
Art. 108 – armadietti contatori	Pag. 66
Art. 109 – riduzione effetto radon	Pag. 66
Art. 110 – prevenzione degli incidenti domestici	Pag. 66

## **Titolo VII – Impianti Fissi per le Telecomunicazioni e la Radiotelevisione**

Art. 111 – ambito di applicazione	Pag. 68
Art. 112 – localizzazioni	Pag. 68
Art. 113 – norme progettuali – altezze e distanze degli impianti	Pag. 69
Art. 114 – deroghe	Pag. 69
Art. 115 – autorizzazione comunale all'installazione e all'esercizio – documentazione a corredo della richiesta	Pag. 70
Art. 116 – rinvio a norme statali e regionali	Pag. 71

## **Titolo VIII – Disposizioni Finali**

Art. 117 – abrogazione di regolamenti comunali previgenti	Pag. 72
Art. 118 – approvazione ed entrata in vigore	Pag. 72
Art. 119 – semplificazione dei procedimenti	Pag. 72
Art. 120 – rinvio a leggi speciali	Pag. 72
Art. 121 – vigilanza sugli interventi	Pag. 72
Art. 122 – provvedimenti amministrativi	Pag. 72
Art. 123 – sanzioni	Pag. 72
Art. 124 – allegato A - Piano del colore ambiti di antica formazione	Pag. 72
Art. 125 – allegato B – allegato energetico	Pag. 72
Art. 126 – allegato C – linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor	Pag. 73

### **Allegati:**

- A) Piano del colore negli ambiti di antica formazione
- B) Allegato Energetico
- C) Linee Guida per la Prevenzione delle Esposizioni Al Gas Radon in Ambienti Indoor

## **PREMESSA**

*Il presente regolamento edilizio disciplina, in conformità alla legge regionale 12/2005 ed alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti, tutte le attività di edificazione e di trasformazione edilizia e dell'ambiente fisico nel territorio del Comune di Telgate, definendo norme e procedure per la progettazione e l'esecuzione, delle opere, nel rispetto delle leggi nazionali, regionali, nonché delle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio.*

*Il regolamento disciplina pure l'attività di manutenzione del territorio, in aggiunta e per quanto non già stabilito da altra normativa, nonché i requisiti che devono possedere le costruzioni e gli spazi urbani.*

*Obiettivo generale del presente Regolamento è l'integrazione dello spazio da costruire e/o modificare con il paesaggio e l'ambiente.*

*Si ritiene che qualsiasi intervento, anche minore, abbia una propria incidenza sul paesaggio, e che debba necessariamente apportare un contributo al processo di rinnovamento e miglioramento dei livelli qualitativi dello spazio costruito e dello spazio aperto.*

*L'auspicato sviluppo e accrescimento economico dettato da criteri di sostenibilità, ed infine la ricerca estetica sono i presupposti indispensabili per una efficace e misurata evoluzione degli insediamenti e per un accrescimento collettivo.*

## **TITOLO I NORME GENERALI**

### **ART. 1 - DEFINIZIONE DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità all'art. 28 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per la presentazione e il rilascio dei provvedimenti abilitativi;
- le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- le modalità per il conseguimento della dichiarazione di agibilità;
- le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
- la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotonde e banchine laterali;
- le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

### **ART. 2 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E SUCCESSIVE VARIANTI**

La procedura di approvazione del Regolamento Edilizio e quindi delle sue eventuali Varianti è normata dall'art. 29 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., con la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 e dell'art. 14 della medesima Legge e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico – sanitario da parte dell'ASL

### **ART. 3 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Regolamento Edilizio integra le norme del Codice Civile, in conformità alla vigente legislazione statale e regionale, alle disposizioni igienico-sanitarie e allo strumento urbanistico generale vigente, agli strumenti urbanistici sovracomunali, di cui costituisce complemento ed esplicazione operativa.

Il Regolamento detta norme precipuamente sulle materie di cui all'art. 28 della Legge della Regione Lombardia 11.03.2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. ed esercita la propria efficacia sull'intera amministrazione comunale; non esclude l'applicazione di altri regolamenti comunali non in contrasto con esso e delle leggi dello Stato e della Regione Lombardia.

Nel rispetto della gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento giuridico, si rinvia alle disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia per tutte le disposizioni già previste nelle stesse e vigenti nel tempo.

#### **ART. 4 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le norme del presente Regolamento non possono prevalere rispetto a quanto disposto dal:

- Piano Territoriale Regionale;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e successive varianti;
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Telgate;
- Studio geologico comunale e del reticolo idrografico minore;
- Regolamento Locale di Igiene.

Nel caso di incongruenze normative tra quanto disposto dal presente Regolamento e quanto riportato dai singoli studi, i profili riguardanti la specifica materia prevalgono rispetto al presente Regolamento.

#### **ART. 5 - DEROGHE, ADEGUAMENTO, AGGIORNAMENTO**

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 della L.R. 12/05, il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Per le deroghe inerenti i soli aspetti igienico-sanitari l'atto autorizzativo è rilasciato su conforme parere espresso dal Responsabile del Servizio n° 1 dell'A.S.L.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357 e dell'art. 14 del DPR 380/2001 nonché dell'art. 40 della L.R. 12/2005.

**L'entrata in vigore di nuove norme, di leggi statali o regionali dichiarate prevalenti sulle disposizioni dei regolamenti edilizi comporta il recepimento di diritto di tali norme nel testo del presente regolamento.**

Fatta salva la competenza del Consiglio Comunale, il Regolamento sarà automaticamente aggiornato qualora ciò sia richiesto da disposizioni di Legge sopravvenute o da adesioni giudiziali divenute definitive.

Di tale aggiornamento sarà data ricognizione mediante Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, il testo coordinato del Regolamento sarà pubblicato sul sito web comunale.

#### **ART. 6 – DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI E ATTI AMMINISTRATIVI CORRISPONDENTI**

Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001, dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005, dall'art. 19 della Legge 07.08.1990 n° 241, nonché dall'art. 30 della Legge 09.08.2013 n° 98; l'attività edilizia libera è riconducibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001.

Le diverse tipologie di interventi edilizi sono assentite ed assoggettate alle procedure amministrative indicate dalla legislazione vigente e ricorrenti alla data di presentazione degli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Modifiche alle suddette procedure nonché l'introduzione di ulteriori procedure derivanti dall'emanazione di normative successive, integreranno il Regolamento Edilizio senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale, e sono demandate al Responsabile del S.U.E..

## **TITOLO II PROCEDURE**

### **PARTE I – SPORTELLI E PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

#### **ART. 7 - PRESENTAZIONE ISTANZE.** **DENUNCE – SEGNALAZIONI - COMUNICAZIONI**

**1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (P.d.C. – S.C.I.A. o altro), i seguenti soggetti:**

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni, fatta salva la normativa di cui alla Legge 11.12.2012, n. 220;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale della proprietà;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario o il conduttore nel caso ed in cui il contratto abbia facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario per l'esecuzione degli interventi edilizi;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- q) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili e demaniali;
- r) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- s) tutti gli altri soggetti che, in base al capo I, sez. I, dei criteri ed indirizzi regionali approvati con delibera della Giunta Regionale 25 settembre 1998 n° 6/38573 ed in base alla vigente disciplina di legge si configurano come soggetti legittimati alla richiesta ed all'ottenimento dei titoli abilitativi suddetti;
- t) 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 sub procedimenti relativi, con le limitazioni per l'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo successivo.

#### **2) Agibilità**

L'agibilità può essere oggetto di segnalazione certificata da tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo, o da chi vi sia legittimamente subentrato.

#### **ART. 8 - DOMANDA DI VOLTURA**

In caso di trasferimento a Terzi dell'immobile oggetto del titolo abilitativo e/o autorizzazione paesaggistica n corso di efficacia, i successori o gli eventuali aventi causa sono tenuti a chiederne la voltura.

Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.

#### **ART. 9 – PROCEDURE EDILIZIE**



Il presente Regolamento rimanda la descrizione delle principali procedure a carattere edilizio a quanto vigente e previsto dalla normativa nazionale e regionale in atto alla data della presentazione dei singoli atti ed elaborati allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.).

Nella struttura dello sportello telematico unificato dovrà essere indicata e tenuta sempre aggiornata, per le singole procedure, la documentazione da presentare a corredo, in caso di attivazione delle stesse.

Ulteriori procedure e modifiche alle procedure stesse, introdotte da normative successive, integreranno gli *Allegati* senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale e sono demandate al Responsabile dello S.U.E..

Durante il periodo di transizione viene accettata, da parte dell'Ufficio, la consegna cartacea delle istanze edilizie attraverso l'Ufficio protocollo.

#### **ART. 10 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Per l'esercizio delle funzioni amministrative inerenti ad ogni attività edilizia privata non connessa con le attività produttive l'Amministrazione Comunale costituirà un ufficio, denominato sportello unico per l'edilizia (SUE), che verrà attivato dall'Amministrazione comunale ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti in materia.

Le pratiche SUE dovranno essere presentate in digitale attraverso il portale SUE qualora presente sul sito Comunale, ove sarà possibile la compilazione della domanda di istanza edilizia, allegare e firmare digitalmente i documenti e gli elaborati necessari, il pagamento dei diritti di segreteria e di bollo.

Attraverso il front office del portale sarà possibile, da parte dell'utente, verificare lo stato di aggiornamento delle pratiche presentate, qualora istituito.

Durante il periodo di transizione viene accettata, da parte dell'Ufficio, la consegna cartacea delle istanze edilizie attraverso l'Ufficio protocollo.

#### **ART. 11 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Per l'esercizio delle funzioni amministrative inerenti ad ogni attività edilizia privata connessa con le attività produttive è costituito presso il Comune di Telgate un ufficio, denominato "Sportello unico per le attività produttive" che cura tutti i rapporti tra il Comune, l'impresa produttiva e altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio circa la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione, la cessione, la riattivazione, la localizzazione e rilocalizzazione di impianti produttivi, per esecuzione di opere interne di fabbricati nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi.

Allo sportello per le attività produttive è affidato l'intero procedimento secondo i contenuti e le procedure di cui alla normativa vigente in materia.

#### **ART. 12 - AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE**

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'asseverazione per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamenti vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.).

L'"asseverazione" non implica la presentazione di "perizia giurata" né implica la necessità di particolari riti procedurali, essa richiede un'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 deve essere suffragata dalla dimostrazione degli elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità alle disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

#### **ART. 13 – SEGNALAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA**

Trattandosi di attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché gli interventi previsti dall'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.

Il soggetto legittimato può, preventivamente all'esecuzione delle opere, presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una Comunicazione, utilizzando i modelli predisposti dal Comune, con una sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.

#### **ART. 14 – VARIANTI**

Nel caso di opere in variante dovrà essere adottata la stessa procedura utilizzata per il progetto originale ovvero, qualora le nuove e/o diverse opere dovessero comportare una variazione della classificazione dell'intervento, dovrà essere attivata la procedura cui tale nuova classificazione è assoggettata ai sensi di legge.

#### **ART. 15 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI**

Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesaggistica, le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.

#### **ART. 16 – DOCUMENTAZIONE TECNICA DI PROGETTO**

Le procedure edilizie, ad esclusione di quelle riferite all'edilizia libera non asseverata da tecnici abilitati, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del Procedimento.

Nel caso di pratiche riguardanti interventi di nuova costruzione, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, anche se posti all'interno di piano attuativo, gli elaborati grafici da allegare, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, e quelli specifici per la tipologia di intervento, generalmente sono:

- 1) copia dell'atto di proprietà o da altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- 2) relazione tecnica illustrativa del progetto, con indicazione, per gli interventi sugli edifici esistenti, degli estremi dei titoli abilitativi pregressi;
- 3) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente, e di quello eventualmente adottato, con individuazione degli ambiti di intervento;
- d) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- 4) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti delle aree a verde e delle urbanizzazioni primarie esistenti.  
Sulla medesima tavola o altra tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica; Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
- 5) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, in scala adeguata, non inferiore a 1:100, in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala adeguata.  
Sulla medesima o altra tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., e il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della superficie drenante. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- 6) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- 7) per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala adeguata riguardo all'ampiezza dell'intervento il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- 8) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala adeguata con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- 9) relazione sui requisiti acustici passivi (DPCM 05.12.1997); valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001 e s.m.i.; resta inteso l'ammissibilità, in alternativa alla predetta relazione, l'autodichiarazione nei casi ammessi dalla dgr 8 marzo 2002, n. 7/8313 integrata dalla dgr 10 gennaio 2017, n. 10/1217 e dal d.p.r. 19 ottobre 2011, n. 227;
- 10) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienicosanitarie del Regolamento d'Igiene per tutte le tipologie di interventi edilizi;

- 11) schema di fognatura - con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di eventuali calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
  - 12) documentazione fotografica relativa all'immobile ed al contesto;
  - 13) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m.i.
  - 14) dimostrazione, ove necessario per il tipo di intervento, della superficie drenante ai sensi del vigente RLI; la dimostrazione della superficie scoperta e drenante viene richiesta per tutti i nuovi interventi edilizi e per quelli sul patrimonio edilizio esistente ove vi sia un aumento della superficie coperta del/dei fabbricato/i o una impermeabilizzazione in aree già destinate a verde;
  - 15) tavola di progetto del verde quotata con indicazione delle specie prescelte, relazione descrittiva degli aspetti agronomici, se necessario.
  - 16) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - 17) se necessario, copia dell'Autorizzazione Paesaggistica, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesaggistico - ambientale;
  - 18) dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà della validazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e relazione (ev. corredata da elaborati grafici) con cui si dimostra la conformità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi; nel caso di necessità di validazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco dovrà essere allegata all'istanza edilizia copia del parere rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco oppure copia della SCIA antincendio consegnata presso il Comando;
  - 19) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
  - 20) dichiarazione in merito all'utilizzo o meno di terre e rocce da scavo, come previsto dal Dlgs 152/2006 e s.m.i art. 186;
  - 21) in alternativa alla presentazione telematica, consegna del Modello ISTAT cartaceo;
  - 22) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo corredato dal relativo computo metrico estimativo per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - 23) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, ove necessario;
  - 24) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria ex Legge 68/93, e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché, a seconda del tipo di titolo edilizio richiesto, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione;
  - 25) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti;
  - 26) Relazione di cui alla L. 10/91 e successive modificazioni, se ricadenti nel campo di applicazione, formulata secondo le disposizioni regionali vigenti.
- Per gli interventi su strutture esistenti ed in aree abbandonate allegare un piano di indagine autorizzato come previsto dal vigente R.L.I.
- Vanno inoltre allegati, qualora necessari:
- i) la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruttoria;
  - j) la scheda relativa ai dispositivi contro le cadute dall'alto, unitamente all'elaborato grafico di progetto della copertura, previsti dal Regolamento di Igiene nel caso di tutte le coperture che possono esporre al rischio di caduta dall'alto da quota superiore a 2 mt rispetto al piano sottostante, sia nel caso di nuove coperture sia nel caso di ristrutturazioni di coperture esistenti con sostituzione delle parti principali di sostegno della copertura stessa.

## **ART. 17 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione riguarderanno :
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito territoriale di appartenenza;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;

- c) requisiti urbanistici, paesaggistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio;
  - e) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
  - f) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
  - g) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
  - h) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
  - i) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza energetica nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - j) valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, redatta secondo le modalità previste dalla Dgr 08.03.2002 n.7/8313 e s.m.i.;
  - k) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi, igienico sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento, dal Regolamento Locale di Igiene e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto (es. calcolo della superficie drenante, verifica della presenza di eventuali ostacoli, calcolo della superficie aeroilluminante, verifica della dotazione di ricambi d'aria per ambienti con mono - affaccio);
- 3.** Nel caso di insediamenti produttivi, va allegata una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a disposizioni specifiche sul genere di industria da insediare.
- 4.** Alla relazione in allegato devono essere presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) di conformità igienico-sanitaria;
  - c) di conformità agli impianti elettrici ed idrico sanitari; scarichi civili o industriali;
  - d) di rispetto all'inquinamento acustico ed atmosferico;
  - e) del rispetto del contenimento dei consumi energetici;
  - f) di eventuali vincoli presenti nella zona di intervento.

#### **ART. 18 – DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI E DEI P.I.I.**

**1.** Oltre alla documentazione prescritta 14 della Disciplina Urbanistica degli Interventi del Documento di Piano, deve essere allegata alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata la seguente documentazione:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello strumento urbanistico comunale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- c) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico comunale 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;
- d) verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- e) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- f) documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, che documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- g) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- h) 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, nonché la verifica della superficie drenante, della superficie filtrante (estesa a tutto il comparto) e del soleggiamento; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, la aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- i) prospetti in scala 1:200;
- j) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riguardante le strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati e agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; in particolare dovrà essere allegato lo studio illuminotecnico per l'impianto di illuminazione con i corpi illuminanti a led e lo schema di fognatura, precisando le regole di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. In merito alle acque reflue domestiche ed

assimilate dovrà essere indicato schematicamente inoltre il recapito finale e verificato preventivamente presso l'Ente gestore della fognatura e dell'impianto di trattamento la compatibilità della portata in progetto (riferita agli abitanti equivalenti previsti dal P.A.). Dovranno inoltre essere indicate le modalità previste per la gestione delle acque meteoriche tenendo conto delle indicazioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque (DCR 7/402 del 2002), del DLgs 152/2006, del regolamento Regionale n. 4 del 24.03.2006, del Regolamento del Gestore e del presente Regolamento Edilizio.

k) valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001;

l) relazione tecnica con le indicazioni per il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale;

m) per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal DLgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;

n) dimostrazione di quanto previsto dagli artt. 11, 12 e 13 della Disciplina Urbanistica degli Interventi del Documento di Piano.

**2.** Tutti gli elaborati della proposta di piano devono essere presentati anche su CD-Rom, non riscrivibile, in formato vettoriale, (DWG/DXF), non protetto da password, riprodotto nelle dimensioni e colori originali, nonché riportando gli elaborati planivolumetrici su una base georeferenziata.

Al termine dei lavori, i file di cui in precedenza dovranno essere consegnati anche nella versione "costruito [come costruito]".

**3.** Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle S.C.I.A. relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, e, oltre a prevedere quanto prescritto dall'art. 15 della Disciplina Urbanistica degli Interventi del Documento di Piano, deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

c) la realizzazione, a spese degli Attuatori, da parte degli enti concessionari degli impianti tecnologici del gas, illuminazione pubblica, acquedotto e fognatura;

d) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi;

e) eventuali opere di compensazione e/o standard qualitativi.

**4.** La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni, nonché le modalità per lo svincolo della fidejussione.

**5.** La documentazione minima da presentare a corredo della proposta dei programmi integrati di intervento di cui all'art. 87 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i. è individuata dalla Giunta comunale con deliberazione, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta regionale con la Deliberazione 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" – Approvazione circolare esplicativa).

## **ART. 19 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI PRELIMINARI**

L'istanza per i progetti preliminari depositati ai sensi degli artt. 12 e 13 della disciplina del Piano delle Regole deve indicare se il progetto risulta conforme alla disciplina del piano delle regole, ovvero se richiede una deroga ad una sua specifica norma.

I progetti conformi alle previsioni della disciplina del Piano delle Regole vengono istruiti dal competente ufficio.

Nel caso in cui il progetto preliminare richieda una deroga alla disciplina del Piano delle Regole, i progetti in prima istanza devono essere corredati da:

a) breve relazione tecnica descrittiva del progetto con individuazione anche dei vincoli che subordinano l'approvazione del progetto ad una valutazione di carattere discrezionale da parte di un ente pubblico, anche se diverso dal comune;

b) estratto di PGT, con individuazione puntuale dell'area o dell'edificio oggetto d'intervento;

c) per le richieste di utilizzazione di superfici da attingere al registro dei diritti edificatori, dichiarazione di essere titolare in proprio di superficie compensativa sufficiente a garantire l'edificabilità richiesta.

Nel caso il richiedente non detenga diritti edificatori compensativi in proprietà, alternativamente al documento di cui al precedente punto c), sarà possibile depositare:

1. autodichiarazione che si intende acquisire la superficie compensativa di proprietà comunale;

2. scrittura privata di impegno di acquisto/vendita di superficie compensativa sufficiente.

La scrittura privata, per essere riconosciuta valida dal comune, dovrà prevedere una clausola di automatico decadimento degli impegni nel caso di diniego dell'istanza da parte del comune, ovvero di automatica riduzione nel caso in cui il comune approvasse un progetto di capacità edificatoria inferiore a quella richiesta.

Entro 30 giorni dalla consegna del progetto preliminare il responsabile del procedimento, provvede a convocare la Commissione per il Paesaggio per l'espressione di un parere preliminare di fattibilità, da rendere entro i successivi 20 giorni dalla convocazione.

Per gli interventi di minore entità, qualora la commissione ritenga sussistano tutte le informazioni necessarie per esprimersi definitivamente, potrà sostituire il parere preliminare di fattibilità con il parere motivato finale.

In seguito all'espressione di un parere preliminare di fattibilità favorevole da parte della commissione, il richiedente dovrà depositare:

- planimetria estesa fino alla viabilità di accesso dalla strada comunale

- planimetria di individuazione delle reti tecnologiche esistenti in sottosuolo, loro attuale dimensionamento e opere necessarie per allacciare la nuova edificazione ai sottoservizi

- tutta la documentazione prescritta dalle norme in vigore per l'acquisizione di pareri discrezionali da parte di enti pubblici, anche se diversi dal comune.

Il responsabile del procedimento, acquisita la documentazione, indice e convoca conferenza di servizi interna estesa a tutti i servizi del comune interessati, invitando alla seduta anche il richiedente e al tecnico progettista.

La seduta deve svolgersi entro i successivi 20 giorni.

I pareri espressi in questa fase devono essere riferiti alle sole competenze dei soggetti convocati e devono tendere a verificare la conformità dell'istanza rispetto a norme specifiche (in assenza della quale la richiesta dovrà essere denegata).

Il parere della conferenza di servizi dovrà altresì evidenziare compatibilità o criticità tecniche.

Entro 60 giorni dalla chiusura in senso favorevole della conferenza di servizi interna, il progettista deposita:

- progetto architettonico di massima dell'edificio e dell'area di pertinenza esterna, con foto simulazione da punti di vista significativi.

Entro 5 giorni dal deposito del progetto architettonico, il responsabile del procedimento convoca la commissione che si dovrà riunire entro i successivi 15 giorni per esprimere il parere motivato finale.

La commissione potrà sospendere il parere un sola volta per richiedere al progettista o agli uffici comunali integrazioni che ritenga necessarie per l'espressione del parere motivato finale.

Il provvedimento dovrà comunque concludersi, indipendentemente dal deposito delle integrazioni richieste entro 60 giorni dal deposito del progetto architettonico.

La domanda di permesso di costruire o il deposito della Segnalazione Certificata di inizio attività relativa al progetto approvato dovrà avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla notifica del parere motivato finale al richiedente, decorsi i quali, senza ulteriori comunicazioni da parte del richiedente, il parere espresso sarà da intendersi decaduto ed il procedimento annullato.

Fatta eccezione della comunicazione di cui sopra, tutta la corrispondenza, interna ed esterna, relativa alla commissione del Paesaggio dovrà essere trasmessa nei formati digitali indicati dal comune. I soggetti interessati dal procedimento dovranno fornire al competente ufficio indirizzo e-mail di riferimento e dotarsi della strumentazione necessaria per la trasmissione e il ricevimento delle comunicazioni e per la presa visione degli elaborati di progetto.

## **ART. 20 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE IMPIANTI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

La presentazione e la gestione amministrativa e tecnica della comunicazione di inizio lavori per attività in edilizia libera (**CILA**) e dell'istanza di procedura abilitativa semplificata (PAS) per la costruzione, installazione ed esercizio di **impianti di produzione di energia elettrica alimentati da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)** dovranno avvenire esclusivamente in modalità telematica, come previsto dalla Legge.

Gli applicativi realizzati per la gestione in modalità telematica sono:

- FERCEL per la comunicazione di inizio lavori per attività in edilizia libera
- FERPAS per l'istanza di procedura abilitativa semplificata.

FERCEL e FERPAS sono disponibili sulla piattaforma MUTA - Modello Unico Trasmissione Atti, raggiungibile all'indirizzo internet <http://www.muta.servizirl.it/>.

In caso di interventi per impianti FERCEL/FERPAS congiunti con opere edilizie, oltre alla procedura di presentazione telematica sulla piattaforma MUTA, è necessario effettuare la procedura parallela di presentazione delle pratiche edilizie presso lo SUE.

Nel periodo di transizione e di messa a regime del SUE i titolari o aventi titolo dovranno presentare presso gli uffici comunali (protocollo e per raccomandata), una copia cartacea della documentazione.

#### **ART. 21 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

I titolari o aventi titolo possono presentare istanza di autorizzazione paesaggistica utilizzando moduli cartacei unitamente agli allegati richiesti (anche su supporto informatico). I contenuti degli elaborati allegati all'istanza dovranno riferirsi all'abaco esemplificativo degli atti e degli elaborati minimi richiesti di cui ai "Criteri e procedure per la tutela dei beni paesaggistici" approvato con D.G.R. n. 8/2121 del 15/03/2006.

#### **ART. 22 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**

1. Il responsabile dell'ufficio competente provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della Legge 241/90 e s.m.i. e dall'art. 38.2 della L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i., a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento.

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, i suoi recapiti, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

#### **ART. 23 – L'ATTO CONCLUSIVO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**

1. L'atto conclusivo (inteso quale permesso di costruire e/o presa d'atto di S.C.I.A., C.I.L.A.) deve contenere:

- a. la definizione tecnico – giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
- b. le generalità del soggetto che ha presentato l'istanza;
- c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante dell'atto e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e. gli estremi del provvedimento abilitativo, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- f. gli estremi e il contenuto di permessi, nulla – osta, pareri ed altro assunti nei vari procedimenti connessi;
- g. la data del parere igienico-sanitario se dovuto;
- h. la data del parere del responsabile del servizio;
- i. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- j. il termine per l'inizio e la fine dei lavori.
- k. l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito sismico ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e dgr. 5001 del 30 marzo 2016.

2. L'atto conclusivo deve essere pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi e acquista efficacia una volta corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 43 L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i.

3. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza del provvedimento abilitativo, il responsabile del Servizio competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

#### **ART. 24 – EFFICACIA TEMPORALE, PROROGA E DECADENZA DEL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del permesso di costruire, ovvero dalla data di efficacia della S.C.I.A., C.I.L.A. e/o altro titolo.
2. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
3. Con la comunicazione di inizio lavori deve essere indicato il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere, corredato dell'esito delle verifiche di idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria dei lavori con particolare riferimento alla regolarità del DURC (art. 90, comma 9, del D.Lgs. 81/2008) e dall'eventuale altra documentazione richiesta dalla normativa vigente quale: deposito sismico delle opere e strutture; relazione tecnica prescritta dal d.d.o.u. n. 6480 del 30 luglio 2015 in materia di contenimento dei consumi energetici; progetto impianti prescritto dal D.M. 37/2008 e la nomina del certificatore energetico.
4. Il termine per la fine dei lavori non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione relative ai Piani Attuativi e/o P.I.I., l'ultimazione lavori va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione urbanistica.
6. I lavori di costruzione, per poter essere idonei al certificato di agibilità, si devono considerare ultimati nelle finiture e negli allacciamenti tecnologici.
7. E' accoglibile la presentazione di comunicazioni di fine lavori parziali e comunicazioni di fine lavori al rustico nel caso di impossibilità entro i termini stabiliti; la fine lavori parziale sarà accompagnata da una descrizione dettagliata dei lavori eseguiti sulla base della quale verrà richiesta nuovo titolo abilitativo per l'ultimazione dei lavori e le segnalazioni certificate di agibilità.
8. Con la comunicazione di fine lavori deve essere prodotto un certificato di collaudo finale, con il quale:
  - a. si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
  - b. si produca la certificazione energetica;
  - c. si produca la variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
9. Le comunicazioni di inizio e fine lavori devono essere prodotte contestualmente all'inizio o alla fine dei lavori oggetto del provvedimento abilitativo.
11. Decorsi tali termini di inizio e fine lavori il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate, inoltre, la proroga per l'ultimazione dei lavori può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Non sarà concessa alcuna proroga per l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori relativi a S.C.I.A., C.I.L.A. e D.I.A.
12. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo provvedimento abilitativo per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
13. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del Responsabile del Servizio Tecnico, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

#### **ART. 25 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

All'istanza per il rilascio del certificato richiesta dal proprietario delle aree o suo delegato, è allegata:

1. estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 in originale rilasciato dal Catasto – Agenzia del Territorio in data non anteriore a 6 mesi contornato in tinta colorata i mappali contigui oggetto di richiesta.
3. fotocopia leggibile del documento d'identità del richiedente.

#### **ARTICOLO 26 – ALTRE ISTANZE**



Le istanze riferite a: autorizzazioni ai sensi L.R. 27/2005 (vincolo idrogeologico), autorizzazioni per tende ed impianti pubblicitari, certificato di idoneità alloggiativa, domanda contributo abbattimento barriere architettoniche L. 13/1989, domanda per il contributo edifici di culto e attrezzature destinate ad servizi religiosi (art. 73 della L.R. 12/2005) possono essere avanzate, in via cartacea e salvo avviso attivazione SUE, attraverso la compilazione della modulistica presente sul sito comunale [www.comune.Telgate.bg.it](http://www.comune.Telgate.bg.it) allegando la documentazione richiesta.

Il deposito sismico ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e dgr. 5001 del 30 marzo 2016 devono essere consegnate al Comune con le modalità stabilite dalla dgr nr. X/5001 del 30/03/2016.

Le richieste di **accesso ai documenti** possono essere presentate in carta libera, ai sensi del vigente Regolamento di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Telgate le richieste dovranno essere sempre adeguatamente motivate.

Le **comunicazioni di mutamento d'uso** sono da presentarsi in carta libera, con allegata la planimetria degli immobili o parti di essi oggetto di mutamento, copia o il riferimento del certificato di agibilità dell'immobile, la documentazione riferita alla variazione catastale, il calcolo delle superfici con relativo conguaglio degli oneri di urbanizzazione o delle aree da cedere a servizi o attrezzature pubbliche (se dovuto), indicazione della data di eventuale dismissione o non utilizzo dell'immobile, la dichiarazione del progettista di rispetto dei requisiti acustici..

Per i **frazionamenti catastali** di aree edificabili con concentrazioni volumetriche non omogenee è da allegare un apposito atto notarile registrato circa il vincolo di non edificazione o limitata edificazione delle parti scarsamente edificate o non edificate.

**Interventi urgenti:** Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.

Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo SUE, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

**Interventi che comportano modificazioni dei caratteri degli spazi esterni e interventi relativi ad aree libere:** al fine di ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi deve essere presentata richiesta di autorizzazione amministrativa corredata almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, in scala maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare;
- c) esame di impatto paesistico prescritto dal Piano Paesistico Regionale, costituente parte integrante del Piano Territoriale Regionale. Le classi di sensibilità del sito dovranno essere assunte pari a quelle indicate nel Piano di Governo del Territorio.

L'autorizzazione si configura mediante silenzio assenso ove entro 15 giorni dalla data di presentazione della richiesta non sia stato emesso alcun provvedimento formale.

La richiesta per ottenere l'assenso di cui al comma 1 deve essere corredata da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto della normativa urbanistica vigente.

**Interventi per manufatti temporanei:** gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla presenza di persone) necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a Permesso di Costruire gratuito, nel quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il Permesso di Costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento, e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel Permesso di Costruire, all'integrale rimozione del

manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi oggettivi e soggettivi peculiari della fattispecie.

L'Amministrazione può prescrivere la presentazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti dovranno essere di agevole trasportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con le caratteristiche dell'ambiente d'intorno.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Sono opere temporanee gli interventi di costruzione, ampliamento e trasformazione in funzione dell'esercizio provvisorio di attività commerciali, di manifestazioni, rappresentazioni, spettacoli, fiere, mercati ed esposizioni, mostre e simili, la cui durata nel tempo sia esattamente prestabilita e comunque non superiore a 90 (novanta) giorni, anche se esercitata in forma non continuativa.

I sopra citati interventi temporanei devono rispettare le normative di sicurezza, di igiene e di pubblica incolumità; per essi non è richiesta la conformità alla normativa urbanistica.

L'istanza deve essere accompagnata da relazione descrittiva corredata da documentazione fotografica e/o grafica, atta a rendere chiaro il tipo di intervento da effettuarsi.

Tali manufatti devono essere rimossi alla scadenza fissata e in caso contrario per gli eventuali interventi di ripristino d'ufficio dello stato quo ante, l'Amministrazione Comunale potrà servirsi dell'importo di fidejussione di cui al precedente comma.

Nel caso di manufatti sostitutivi di fabbricati in corso di ristrutturazione o di ricostruzione, realizzati per consentire il proseguimento di attività compatibili con la destinazione urbanistica di zona, la scadenza è prevista per un periodo massimo di 1 (uno) anno.

In caso di inadempienza, il Sindaco diffida l'interessato perché provveda alla rimozione e, se senza esito, provvede direttamente con diritto di rivalsa per le spese di rimozione e ripristino.

Lo spazio esterno attrezzato di un pubblico esercizio (dehors) rientra tra le costruzioni di cui al presente articolo. Per questa specifica tipologia di costruzione temporanea, il periodo di installazione non potrà essere superiore a 12 (dodici) mesi, rinnovabili.

La cessazione dell'attività comporterà l'automatico obbligo di rimozione dell'attrezzatura esterna. L'amministrazione, con particolare riferimento alle installazioni su area pubblica o visibile da aree pubbliche, con parere motivato, potrà imporre specifici accorgimenti estetici.

Potrà altresì negare il permesso qualora l'installazione proposta costituisca un ostacolo alla libera circolazione pedonale o veicolare sugli spazi pubblici.

**Opere cimiteriali, votive e funerarie in genere:** Per gli interventi all'interno delle aree cimiteriali si rimanda al Regolamento Comunale approvato in conformità al Regolamento generale di Polizia Mortuaria di cui al DPR 10 settembre 1990 n. 285 e legislazioni regionali in materia.

## **TITOLO III ORGANI CONSULTIVI**

### **PARTE II - LE COMMISSIONI**

#### **ART. 27 - INDICAZIONI GENERALI E FINALITÀ**

L'Amministrazione Comunale riconosce come obiettivi fondamentali del suo operato la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana, anche dal punto di vista della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico, da concretizzare per mezzo di un'attenta programmazione e gestione del territorio che deve essere ispirata da criteri di qualità e sostenibilità.

Tali finalità devono essere perseguite attraverso il personale della struttura amministrativa e tecnica del Comune ed avvalendosi del supporto culturale, scientifico e professionale della Commissione per il Paesaggio.

#### **ART. 28 COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO E PER LA TUTELA DELLA QUALITÀ URBANA**

##### **• FINALITÀ**

Il presente articolo disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione comunale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s. m. i., e dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. i.

La Commissione presta particolare attenzione alla coerenza delle trasformazioni proposte con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

##### **• ISTITUZIONE**

E' istituita la Commissione comunale per il Paesaggio e per la Tutela della Qualità urbana (o Commissione Paesaggistica) del Comune di Telgate quale organo collegiale di consulenza tecnica.

La Commissione Paesaggistica può essere istituita anche in forma consorziata od associata, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel qual caso le norme che ne disciplinano la composizione ed il funzionamento, approvate dal Consiglio Comunale o dagli organismi da esso delegati, si intendono automaticamente recepite nel presente Regolamento, e risultano prevalenti su quanto disciplinato nel presente articolo.

##### **• COMPETENZE**

La Commissione comunale per il Paesaggio esprime pareri obbligatori e non vincolanti in materia di tutela paesaggistica ambientale, ai fini del rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche di competenza sub delegata dalla Regione al Comune, di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.

In attuazione dell'art 80 della Legge Regionale 12/05 e dell'art. 32 della Legge 47/85, la Commissione per il Paesaggio esprime parere sulle opere abusive, oggetto di condono/sanatoria edilizia, realizzate in aree vincolate.

La Commissione, inoltre, in attuazione dell'art. 64 comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., esprime pareri sui progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, anche se situati in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, ai fini dell'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale (PTR).

La Commissione per il Paesaggio esprime altresì pareri in merito a progetti realizzati ai sensi della L.r. 13/2009 così come modificata ed integrata dalla L.R. 4/2012 (Piano Casa), ovvero in tutti i casi nei quali, in applicazione di leggi sopravvenute, i titoli abilitativi edilizi siano assentibili in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Il Responsabile del procedimento può avvalersi della Commissione per il Paesaggio per l'espressione di pareri ai fini dell'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 167 e 181 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.

La Commissione per il Paesaggio esprime parere ai fini dell'espressione del giudizio d'impatto paesistico sui progetti non ricompresi nei precedenti commi, nell'ambito dell'esame previsto dal Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con DCR n. 951 del 19 gennaio 2010, per i progetti la cui Valutazione di Impatto Paesistico (VIP) risulti superiore alla soglia di rilevanza.

La Commissione per il Paesaggio, su richiesta del Responsabile del procedimento ed a supporto delle decisioni dell'Amministrazione Comunale, può esprimere parere anche laddove, fuori dagli ambiti vincolati, le

norme tecniche del P.G.T. relative ai Nuclei di Antica Formazione, negli ambiti di Salvaguardia Ambientale o alle zone/edifici di pregio, richiedano un approfondimento dell'impatto paesaggistico delle scelte architettoniche.

La Commissione può esprimere parere preliminare anche sull'abbattimento di essenze arboree, in ambito non vincolato, fuori dai casi consentiti con semplice segnalazione degli interessati ai competenti uffici comunali, quando le motivazioni addotte per l'abbattimento non rientrino nei casi di comprovate ragioni di sicurezza, d'incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, ovvero di osservanza alla normativa privatistica (rispetto delle distanze dai confini, ecc.). Solo dopo l'acquisizione del parere favorevole, gli interessati possono procedere all'intervento, presentando la comunicazione al competente servizio comunale prevista nel successivo Titolo VII.

#### • COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE, REQUISITI, SCELTA E NOMINA DEI COMPONENTI

La composizione della Commissione per il Paesaggio, il numero ed i requisiti dei suoi componenti, nonché i criteri di selezione e nomina sono disciplinati dalla D.G.R. n. 8/7977 del 6 agosto 2008, così come modificata dalla D.G.R. 8/8139 dell'1 ottobre 2008.

Qualsiasi modifica delle norme regionali in materia di composizione e funzionamento della Commissione per il Paesaggio, successiva all'approvazione del presente Regolamento, qualora non richieda valutazioni discrezionali da parte dell'Amministrazione comunale, si intende automaticamente recepita senza che sia necessaria la sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le modalità di presentazione e selezione delle candidature per concorrere alla nomina di Commissario saranno indicate in apposito bando.

#### • DURATA DELLA COMMISSIONE

1. La durata in carico della commissione per il paesaggio è quella del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente la commissione si intende prorogata fino alla nomina della nuova commissione.

3. I componenti della commissione sono rieleggibili.

#### • INCOMPATIBILITA'

1. I componenti della commissione:

a. non possono essere consiglieri comunali o membri della giunta comunale;

b. non devono avere in essere un rapporto di dipendenza (pubblico impiego), continuativa o temporanea, con il comune o enti, aziende o società da esso dipendenti e non devono aver rivestito un ruolo istituzionale nell'approvazione del vigente P.G.T. ovvero di strumenti di pianificazione urbanistica;

c. non devono avere interessi connessi a ricorsi contro l'amministrazione;

d. non devono avere processi di natura amministrativa in corso con il comune;

e. non devono avere rapporti di parentela, fino al quarto grado, o di affinità fino al secondo grado, con i membri della giunta o consiglio comunale;

f. non possono essere membri della Commissione edilizia 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.

#### • DECADENZA DELLA COMMISSIONE

1. I componenti della Commissione che risultano assenti per più di tre riunioni consecutive o per sei sedute nel corso dell'anno solare decadono automaticamente, a meno che non vengano comunicati impedimenti di causa maggiore.

2. I Componenti della Commissione possono essere revocati dal loro incarico in caso di comprovati e ripetuti atteggiamenti ostruzionistici nei confronti dei lavori della Commissione.

3. Al verificarsi dei presupposti di decadenza o revoca, il Presidente dà comunicazione all'Organo competente per i provvedimenti conseguenti (decadenza, revoca e sostituzioni).

#### • PARERE RIGUARDANTE AMBITO VINCOLATO – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, costituente atto distinto e presupposto rispetto al permesso di costruire e agli altri titoli legittimanti interventi urbanistico - edilizi, la Commissione valuta se le

opere richieste, incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, vincolati in base al D.Lgs 42/04 così come modificato ed integrato, prevedano o meno modifiche suscettibili di arrecare pregiudizio ai beni paesaggistici e se siano compatibili con la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del bene vincolato e del paesaggio.

La Commissione, sulle richieste di autorizzazione paesaggistica esprime:

- a) parere favorevole motivato;
- b) parere favorevole con indicazione motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto esaminato;
- c) parere contrario motivato.

Per il rilascio del parere di competenza, la Commissione deve attenersi alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.

In caso di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la Commissione esprime parere, nelle ipotesi previste dalla legge, in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento abusivo, ed in ordine alla irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

L'accertamento della compatibilità può essere subordinato, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria, all'obbligo di eseguire parziali misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

#### • PARERE NELL'AMBITO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

Ai fini del rilascio del provvedimento di sanatoria edilizia riguardante opere realizzate su aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, la Commissione esprime il proprio parere, diretto ad accertare se l'opera abusiva non abbia pregiudicato i valori paesaggistici tutelati. Per il rilascio del parere di competenza, dovranno attenersi alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 **e s.m.i.**

L'esito finale dell'accertamento, espresso dal Responsabile della struttura comunale competente per materia, tenendo conto del parere consultivo della Commissione, ha efficacia vincolante per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

#### • PARERE RIGUARDANTE AMBITO NON VINCOLATO – IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi da realizzare in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti all'esame d'impatto paesistico per accertare l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio.

L'esame si conclude con il giudizio d'impatto paesistico, di competenza comunale, quando dalla valutazione effettuata dal progettista, contestuale all'elaborazione del progetto, risulti che l'impatto è superiore alla soglia di rilevanza stabilita dal Piano Territoriale Regionale.

Per il rilascio del parere di competenza, la Commissione deve attenersi alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.

Quando l'impatto risulti superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza la Commissione, esaminati gli elaborati progettuali corredati da relazione paesistica a chiarimento del percorso di valutazione seguito dal progettista, valuta la capacità d'inserimento della soluzione progettuale nell'assetto paesistico ed esprime un giudizio d'impatto paesistico facendo riferimento alle seguenti categorie:

impatto positivo, neutro o negativo.

E' positivo quando l'intervento contribuisce a qualificare il contesto anche attraverso la creazione di nuovi valori paesistici, è neutro quando l'intervento, pur non migliorativo, non produce effetti che compromettono i valori del paesaggio, è negativo quando l'intervento compromette o distrugge i valori paesistici esistenti. Negli ultimi due casi la Commissione può indicare la necessità di modifiche per migliorare l'inserimento nel contesto oppure la necessità di revisioni progettuali.

Nel caso in cui l'impatto risulti superiore alla soglia di tolleranza, anch'essa stabilita secondo le norme del Piano Territoriale Regionale, la Commissione esprime un giudizio d'impatto facendo riferimento alle seguenti categorie: impatto positivo o negativo. In caso di valutazione d'impatto negativo la Commissione può indicare la necessità di riformulare il progetto oppure di ricondurlo con modifiche ad un impatto inferiore alla soglia di tolleranza.

## • CASI DI ESCLUSIONE

Non sono soggetti al parere della Commissione ai fini del rilascio di autorizzazione paesaggistica:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agricola che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, colture industriali quali pioppeti o altro a ciclo periodico, le opere di bonifica, antincendio o di conservazione, autorizzati in base alla normativa esistente in materia, da eseguirsi in aree classificate bosco negli altri casi di esclusione previsti dal successivo Titolo VII.

Non sono soggetti al parere della Commissione ai fini del giudizio d'impatto paesistico, i progetti di intervento che non incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, nonché i progetti che, pur incidendovi, hanno un impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza.

Non sono soggetti al parere della Commissione gli abbattimenti, in ambito non vincolato, di esemplari arborei in caso di comprovate ragioni di sicurezza, d'incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, nonché per osservanza alla normativa privatistica.

## • ATTRIBUZIONI DEL PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE

Il Presidente rappresenta la Commissione. Fissa le date di convocazione stabilendo, d'intesa con il Responsabile della struttura comunale competente, l'ordine del giorno dei lavori.

Può ammettere alle sedute, informando la Commissione, il progettista per l'illustrazione del progetto e può invitare funzionari comunali ed esperti il cui contributo può risultare utile alla Commissione per l'espressione del parere.

Il Presidente conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Il Vice Presidente ha il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

## • CONVOCAZIONE

1. La Commissione è convocata, con l'invito scritto, dal Segretario della Commissione su richiesta del Responsabile del Servizio tecnico;
2. L'avviso di convocazione è recapitato ai membri della commissione almeno 10 (dieci) giorni prima della riunione tramite e-mail e/o posta certificata.
3. Il termine di cui al precedente comma 2, può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del responsabile del Servizio Tecnico, e comunque, non può essere inferiore a cinque giorni.

## • ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI

L'Ordine del giorno dei lavori della Commissione deve contenere l'elenco degli interventi da esaminare con l'indicazione del nominativo del richiedente, della data e del numero del protocollo della pratica, dell'ubicazione e della consistenza della trasformazione. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto sulla base della data di presentazione al protocollo dei progetti o di loro integrazione, compatibilmente con le esigenze di carattere istruttorio e con eventuali urgenze dettate da tempistiche di legge o regolamentari (scadenze per richieste di contributi, ecc.).

## • VALIDITA' DELLE SEDUTE

1. Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti la stessa; in caso di parità dei voti prevale il voto del Presidente la Commissione.
2. La commissione esprime il parere obbligatorio di cui al precedente articolo 3 del presente Regolamento a maggioranza dei componenti presenti.

## • PARTECIPAZIONE ALLE SEDUTE

**Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.**

1. Le funzioni di segreteria della Commissione saranno garantite dal Responsabile del Servizio Tecnico.
2. La segreteria cura i rapporti con gli altri settori dell'Ente a qualunque titolo interessati all'istruttoria delle pratiche e predispone la documentazione relativa ai progetti in discussione mettendola a disposizione dei componenti la Commissione.

3. Di ogni seduta della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'enunciazione delle questioni trattate, una sintesi degli interventi ed il parere espresso.

Il verbale, che dovrà anche riportare le motivazioni degli eventuali voti contrari alla decisione assunta, è sottoscritto almeno dal Presidente della Commissione e dal segretario della stessa

#### • PARERI E VALIDITA' DELLE DECISIONI

La Commissione esprime pareri tecnici aventi natura di atto collegiale. Il parere è consultivo e deve assumere quale criterio di valutazione la compatibilità degli interventi con il contesto paesaggistico ambientale.

E' valido il parere espresso a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità determina la valutazione il voto del Presidente o, se assente, del Vicepresidente.

#### • SOPRALLUOGO

E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espletamento del parere di competenza. In casi eccezionali la commissione può delegare alcuni membri all'espletamento del sopralluogo.

Al fine di giungere ad una più corretta valutazione degli atti in esame può decidere per un aggiornamento della discussione della pratica, posticipandola ad ulteriore seduta. Di tale decisione opportunamente motivata, si darà atto nel verbale della seduta.

#### • INDENNITA'

La partecipazione alla Commissione si intende a titolo gratuito e comunque da essa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

### **ART. 29 - CONFERENZA DEI SERVIZI**

La conferenza costituisce un modulo procedimentale della Pubblica Amministrazione che è caratterizzato dal procedimento di raccolta, di valutazione, di espressione dei diversi procedimenti e atti, e costituisce uno strumento utile per favorire la contestualità delle decisioni mediante l'apporto contemporaneo dei singoli uffici o Amministrazioni, a distinti titoli competenti.

Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunali, si applicano i disposti dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Responsabile del Procedimento delegato salva diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

### **ART. 30 - PARERE PRELIMINARE**

Nei casi previsti dall'art. 12 della Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio e comunque nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti il proprietario o chi abbia titolo al rilascio del Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico - architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente:

- la prima alla approvazione del progetto urbanistico - architettonico, completo dei dati necessari;
- la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi all'atto della presentazione del progetto di massima al rispetto di tutte le normative tecnico-funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.

L'approvazione del progetto preliminare urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire.



## **TITOLO IV ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI - VIGILANZA**

### **ART. 31 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI**

- a) Il titolare del Titolo Abilitativo deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale che siano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione, nonché effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. La consegna dei punti di cui al precedente comma avviene entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, in caso contrario il titolare (congiuntamente al direttore dei lavori ed al costruttore) provvederà direttamente, dandone comunicazione scritta.
- b) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali picchettature (possibilmente H>1,50 m.) dovranno rimanere esposte per un periodo di almeno 15 giorni.
- c) Il richiedente è tenuto a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali, e fornire il personale dei mezzi necessari.
- d) Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le opere richieste dagli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- e) Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.
- f) Di tali operazioni si redige apposito verbale, firmato dalle parti.

### **ART. 32 - INIZIO DEI LAVORI**

La "comunicazione di inizio lavori" deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia nei termini previsti dalle leggi vigenti per ciascuna procedura edilizia, eventualmente, utilizzando i moduli se predisposti sul portale telematico, se predisposti.

Se non precedentemente allegati agli elaborati progettuali, contestualmente alla comunicazione di "inizio lavori" devono essere prodotte le autorizzazioni, le attestazioni e le certificazioni necessarie alla integrazione documentale della pratica edilizia, altresì deve essere preventivamente effettuato il deposito sismico ai sensi della legislazione vigente.

Le sole opere di approntamento del cantiere non costituiscono effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalle norme di legge, l'atto amministrativo si intende automaticamente archiviato per decadenza dello stesso, anche in assenza di un provvedimento espresso da parte dell'Amministrazione.

In caso di interruzione prolungata dei lavori e per motivi non dovuti alla situazione atmosferica, il titolare del provvedimento abilitativo edilizio dovrà darne tempestiva e motivata comunicazione all'Amministrazione Comunale. Parimenti dovrà procedere in caso di ripresa dei lavori. Tale comunicazione costituirà elemento di valutazione nel caso di richiesta di proroga della durata del titolo abilitativo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Per gli interventi soggetti alla comunicazione/segnalazione scritta, l'inizio dei lavori è contestuale alla comunicazione scritta stessa.

Per gli interventi soggetti a D.I.A., l'effettivo inizio dei lavori è almeno trenta giorni dopo la presentazione della D.I.A. stessa.

Per gli interventi di cui alla SCIA e CILA (art. 6-bis TUE) l'inizio è contestuale alla presentazione della SCIA e/o CILA.

### **ART. 33 – DURATA E FINE DEI LAVORI**

I lavori possono avere una durata massima di tre anni, a decorrere dalla comunicazione di inizio lavori, salvo proroga per i permessi per costruire o nuova SCIA a titolo decaduto della SCIA precedente.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, entro il termine massimo sopra indicato, ad opere completamente eseguite il Responsabile del procedimento verifica il reale stato di avanzamento delle opere eseguite, ed applica una sanzione stabilita conformemente alle disposizioni di Legge, con apposita determinazione del Responsabile del Servizio.

L'ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia.

#### **ART. 34 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI**

Quando risulti che il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito, o quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere, i lavori devono essere sospesi.

In difetto, il Responsabile del Servizio ordina la sospensione dei lavori.

La ripresa dei lavori è autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire, SCIA o altro titolo. Il committente dovrà, con l'esclusione dei casi previsti per legge, dare immediata comunicazione al Comune del nominativo della D.L. e dell'impresa esecutrice delle opere, pena la sospensione dei lavori da parte del responsabile del servizio.

Dette opere potranno riprendere solo dopo la comunicazione di cui sopra.

#### **ART. 35 - SICUREZZA NEI CANTIERI**

I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti.

Fatti salvi i requisiti previsti dalla normativa per la tutela della sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, nel caso i lavori di cantiere esponano a rischio di caduta da quota superiore a 2 mt rispetto al piano di riferimento, dovranno essere approntate idonee soluzioni per la prevenzione del rischio, privilegiando le soluzioni di protezione collettiva (es. parapetti) a quelle di protezione individuali (es. imbragature).

#### **ART. 36 - DISCIPLINA DEI CANTIERI**

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In ogni caso deve essere salvaguardata l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene.

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella ben visibile dallo spazio pubblico e di dimensioni minime di 0,3 mq. (ad es. 50 x 70 cm.), con l'indicazione: dell'opera in corso di realizzazione; del titolo abilitativo; dei nomi del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale progettista e direttore dei lavori delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, dall'assuntore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori qualora richiesto dalla normativa vigente in materia, del progettista e direttore dei lavori degli impianti tecnologici, dell'installatore degli impianti tecnologici, qualora se ne richieda il progetto. La tabella di cantiere deve essere esposta in una posizione visibile dagli spazi pubblici, con la data di inizio e quella prevista di fine lavori, pena l'applicazione del regime sanzionatorio previsto ai sensi di legge. Qualora la tabella contenga raffigurazioni di carattere pubblicitario (renderings o disegni a colori del fabbricato, marchi e loghi di ditte del settore) ed una dimensione superiore a 2 mq., dovranno essere richieste le autorizzazioni del caso.

In cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, tutta la documentazione prevista ai sensi della normativa vigente in materia.

I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento di Igiene e comunque devono

assolvere i requisiti minimi previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i., anche in merito alla disponibilità di servizi igienici e locale spogliatoio per i lavoratori, i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in ogni caso deve essere garantita la possibilità di allontanare le acque meteoriche al fine di evitare impaludamenti dell'area di lavoro;

E' vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o dirottare il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;

E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo e nei casi previsti dalla normativa di riferimento, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **ART. 37 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI**

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- \* norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica e di combustibili e macchinari;
- \* norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- \* norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- \* disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- \* norme di regolamento d'igiene;
- \* norme concernenti la dotazione minima di servizi in uso alle maestranze;
- \* inizio e termine dell'orario di cantiere.

### **ART. 38 – RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE**

Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del titolo autorizzativo – previa comunicazione all'Amministrazione Comunale - deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo tutti i fronti prospettanti sugli spazi stessi con recinzione provvisoria secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno ml. 2,00, a parete chiusa e costruite secondo le modalità specificatamente prescritte.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice rossa e bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

Il Responsabile del Servizio può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

- a] si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b] si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- c] vi siano ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposti nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad un'altezza inferiore a ml. 3,50 dal suolo nel punto più basso ed in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero l'accesso agli addetti a tali servizi.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici per il servizio delle Pubbliche Affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare sulle stesse appositi quadri. Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra e ripristinati eventuali danni. Lo stato dei luoghi prima dell'inizio dei lavori dovrà essere documentata dal richiedente l'occupazione con documentazione fotografica.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che esercitano quei servizi, perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite - di norma - a cura dell'interessato, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire in caso di inerzia dello stesso.

A tal fine in sede di rilascio del relativo provvedimento abilitativo dovrà essere posta in essere adeguata cauzione economica che verrà determinata di volta in volta dal Responsabile del Servizio.

La spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa dal proprietario entro 30 (trenta) giorni dalla data di richiesta di pagamento.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'esecuzione diretta dei ripristini a cura e spese del proprietario, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 39 OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO CON CANTIERI**

Fermo restando quanto previsto dal vigente "*Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa*", quando la conformazione del cantiere richieda la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve rivolgere apposita domanda di concessione ai competenti uffici, compilando preferibilmente l'apposita modulistica e indicando almeno il luogo, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione stessa.

Prima del rilascio della concessione, gli incaricati comunali:

1) qualora la domanda non sia corredata da allegato fotografico, procedono alla constatazione dell'area pubblica da comprendere nel cantiere, o comunque da occupare o manomettere, al fine di verificarne lo stato di fatto, in concorso con l'interessato;

2) predispongono gli eventuali provvedimenti viabilistici del caso.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione rilasciata, l'interessato deve presentare, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la scadenza del provvedimento, apposita domanda atta ad ottenere la proroga della concessione.

Gli uffici possono negare la proroga per ragioni di interesse pubblico come pure possono prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori o la deficienza dei mezzi tecnici impiegati e non adeguati al loro sollecito compimento.

La concessione dovrà essere conservata sul luogo dell'occupazione per essere esibita, in caso di richiesta, al personale comunale addetto ai controlli.

Le occupazioni occasionali di suolo pubblico relative ad operazioni di pronto intervento con ponti, steccati, scale, pali di sostegno per piccoli lavori di riparazione, manutenzione o sostituzione riguardanti infissi, pareti, coperture, di durata non superiore ad un'ora, nonché le occupazioni per operazioni di trasloco e di manutenzione del verde (es. potatura di alberi) con mezzi meccanici o automezzi operativi, di durata non superiore alle 6 ore, non sono soggetti alla corresponsione della Tassa per l'occupazione di suolo pubblico. Essi devono essere condotti nel rispetto delle norme del Codice della Strada e possono essere effettuati previa semplice Comunicazione in carta libera al protocollo del Comune di Telgate, sempre che non comportino l'emissione di specifici ulteriori provvedimenti da parte di altri uffici, nel qual caso è necessario l'ottenimento della Concessione all'occupazione secondo la procedura ordinaria.

In ogni caso sono posti a carico dell'interessato le opere temporanee, la segnaletica stradale, la cartellonistica, idonee alla messa in sicurezza dei percorsi pedonali e della viabilità stradale.

#### **ART. 40 CONDOTTA DEI LAVORI**

È fatto obbligo a chiunque intraprenda o dia esecuzione a lavori edilizi di qualsiasi genere di apprestare ed impiegare, nei lavori stessi, mezzi d'opera atti a salvaguardare la pubblica incolumità e ad attenuare le molestie che possono derivare agli abitanti del vicinato dall'esercizio del cantiere (rumori, vibrazioni, polvere ecc.), fatto salvo il rispetto delle leggi e regolamenti esistenti in materia.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi, imporre accorgimenti, pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

#### **ART. 41 - DIFESA DALLA POLVERE**

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre al rispetto delle norme in materia di sicurezza, si deve provvedere affinché i materiali risultanti delle demolizioni evitino il sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri ove si procede alle demolizioni a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, occorre adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare polverosità e rumorosità.

Qualora i materiali da demolizione contengano amianto dovrà essere presentato il Piano di rimozione all'A.T.S. ai sensi dell'art. 256 "Lavori di demolizione o rimozione dell'amianto (modificato dall'art. 118 del D.Lgs. 106/2009)" del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Le opere di demolizione di costruzioni o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

#### **ART. 42 - SCAVI, DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE - AREE INDUSTRIALI DISMESSE**

Qualsiasi attività edilizia, dalla piccola costruzione alla grande opera, che presuppone l'escavazione del suolo e quindi la produzione di terre e rocce da scavo è soggetta agli obblighi di legge ed al Regolamento Locale di Igiene.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico né trasmettervi spinte orizzontali.

Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata ai competenti uffici comunali, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo.

Fatta salva la preliminare acquisizione di idoneo titolo Abilitativo, l'intervento di demolizione è sempre subordinato:

- all'accertamento di assenza di persone e/o cose all'interno fabbricato da demolire.
- alla disinfestazione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangano inutilizzati;
- alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;
- all'eventuale protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.

Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno garantire le corrette modalità di raccolta, trasporto e smaltimento delle macerie e del materiale comunque risultante dall'attività edilizia, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

L'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia è soggetto alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di tutela igienico-sanitaria.

Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione deve essere effettuata un'indagine ambientale preliminare del sito, condotta ai sensi della normativa vigente, al fine di individuare, nelle aree sede di una precedente attività, le zone di deposito, l'eventuale presenza di serbatoi interrati, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi, tossici, nocivi o comunque inquinanti per il suolo, l'aria, il suolo e le acque di falda, e quindi di procedere, se necessario, alla messa in sicurezza dell'area o allo smaltimento dei materiali da demolizione secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I materiali derivanti dalle demolizioni ed idonei al riuso possono essere riutilizzati, previo adeguato trattamento, come previsto dalla normativa vigente.

La demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Nel caso in cui i materiali di demolizione presentino i requisiti di cui al D.Lgs. n. 36 del 13.01.2003 ed al Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 27 Settembre 2010 e successive eventuali modifiche ed integrazioni, essi devono essere conferiti in discarica previa comunicazione ai competenti uffici comunali o all'organismo delegato dal Comune alla gestione dei rifiuti, mediante invio di copia del formulario di accompagnamento del rifiuto, oppure possono essere avviati al recupero o al riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere, qualora sia consentito.

Al termine dei lavori di demolizione deve essere effettuata un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, eseguita secondo i criteri e metodi di cui al D.Lgs n. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni, ai fini dell'eventuale bonifica dell'area, che dovrà essere effettuata, se necessario, secondo le procedure di cui al citato D.Lgs prima di procedere con la realizzazione delle nuove costruzioni.

Il proprietario di un'area industriale o commerciale dimessa, ovvero chi ne ha la disponibilità, dovrà, anche in caso di non riutilizzo o rioccupazione, provvedere alla messa in sicurezza e/o bonifica degli impianti, attrezzature e materiali presenti nell'area, e dovrà sottoporre l'area ad indagine ambientale nei casi previsti dalla normativa. Dovrà altresì realizzare gli interventi idonei ad impedire l'accesso agli estranei, con l'obbligo di mantenere in efficienza i dispositivi di sicurezza attuati.

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria, il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, vengono individuate, quali siti da sottoporre ad indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006, le seguenti tipologie di aree:

- attività industriali dimesse;
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;

- aree oggetto di Piani Urbanistici attuativi o Piani Integrati di Intervento, in relazione ai quali la competente ARPA ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità delle acque e dei suoli. L'autorizzazione alla demolizione, per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

#### **ART. 43 - CROLLI DI EDIFICI**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

#### **ARTICOLO 44 - MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO – MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA – MATERIALI DI SCAVO**

Per l'esecuzione di opere per le quali sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita istanza al Responsabile del competente Servizio LL.PP. (per interventi sui sottoservizi) oppure al Comando della Polizia Locale (per l'occupazione temporanea o permanente) ed ottenere le autorizzazioni da parte degli stessi.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella autorizzazione, in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessaria per intraprendere e condurre a termine un intervento di trasformazione edilizia o urbanistica sul suolo, nel soprasuolo e nel sottosuolo deve avvenire secondo le prescrizioni espressamente indicate nel permesso di costruire, nella SCIA o nella specifica autorizzazione, fermo restando il rispetto delle altre norme contenute in leggi statali e regionali o in regolamenti.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita per l'area di cantiere e per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'esecuzione delle opere e all'impiego del materiale stesso.

In caso di manomissione del suolo o sottosuolo pubblico, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'ufficio tecnico subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati secondo le prescrizioni riportate nelle autorizzazioni.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del regolamento comunale relativo alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e delle leggi vigenti in materia.

I materiali provenienti da attività di demolizione e di costruzione (materiali di risulta) e da attività di scavo non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare o comunque disperdere i materiali di risulta e da attività di scavo su qualsiasi area, anche privata, al fine di prevenire il rischio di incendio o il pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di risulta e quelli provenienti da attività di scavo sono stoccati e smaltiti secondo le modalità di cui alle leggi vigenti in materia.

#### **ART. 45 – PULIZIA E DECORO DEL SUOLO PUBBLICO**

Durante i lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere mantenuti puliti e decorosi, con particolare attenzione alla prevenzione degli impaludamenti e della crescita incontrollata del verde, con il possibile conseguente rischio di proliferazione di insetti o animali infestanti.

Al termine dei lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere restituiti alla circolazione perfettamente puliti e decorosi.

#### **ART. 46 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI – STORICI – ARTISTICI**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione all'ufficio tecnico comunale che entro 15 giorni richiede l'intervento degli enti competenti;

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia;

Responsabili di quanto sopra sono il titolare del Permesso di Costruire, SCIA o altro, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori o chiunque ne venga a conoscenza;

Le lapidi poste su facciate di edifici, anche privati, ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono inamovibili, salvo consenso del Sindaco.

#### **ART. 47 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI – VERBALE**

I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ATS, ARPA, VV.FF., ecc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia per accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

Conseguentemente, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ATS.

In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori.

Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente. Tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggette al controllo durante l'esecuzione dei lavori.

I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l'ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte, nelle modalità previste dalle rispettive procedure o prassi aziendali.

In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.

Il rapporto viene poi inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza

#### **ART. 48 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI – REGOLARIZZAZIONE - SANZIONI**

E' di competenza del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Il Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerti l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.

Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.



Per le violazioni delle norme del presente Regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni, salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione dalle norme statali e/o regionali.

Fatto salvo quanto previsto dalle altre normative applicabili, la sanzione amministrativa per le violazioni alle norme del presente Regolamento è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro, stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'entità della violazione e/o violazioni.

In caso di opere eseguite in difformità, compresi gli interventi minori, dall'indicazioni del presente Regolamento, nonché in contrasto con le norme di settore e/o della normativa civilistica, verrà ordinata la rimessa in pristino.

#### **ART. 49 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Le varianti che si intendessero introdurre in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione quando si tratti di varianti non essenziali e conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939 n° 1478( ora D.Lgs 42/2004 ) e successive modificazioni e integrazioni, e/o interventi di restauro.

L'istanza di approvazione della variante o S.C.I.A. **o altro titolo edilizio previsto dalla normativa in essere**, corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In casi diversi da quelli sopra elencati, nonché nel caso di modificazioni che incidano sull'assetto esterno degli edifici, l'esecuzione delle varianti è subordinata al preventivo Permesso o S.C.I.A. **o altro titolo edilizio previsto dalla normativa in essere**.

## **TITOLO V**

### **AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 50 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'**

Prima di occupare la costruzione, deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia la segnalazione certificata di agibilità in conformità a quanto disposto dall'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i..

La segnalazione certificata di Agibilità abilita ad abitare o utilizzare organismi edilizi.

La segnalazione certificata di Agibilità attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nonché la verifica della rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

La procedura relativa alla presentazione della segnalazione certificata di Agibilità è normata dalle leggi vigenti in materia e permettono, inoltre, di verificare la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

La segnalazione certificata di Agibilità edifici residenziali deve essere inoltrata attraverso il portale SUE mentre quella relativa a strutture produttive al SUAP e nel periodo di transizione utilizzando idoneo modulo, al quale deve essere allegata tutta la documentazione prevista ai sensi di legge.

Modifiche alle suddette procedure, nonché l'introduzione di ulteriori procedure derivanti dall'emanazione di normative successive, integreranno il presente regolamento senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale, e sono demandate al responsabile dello S.U.E.

La segnalazione certificata di Agibilità è necessaria per tutti gli edifici che siano stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione;

- ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento, totali o parziali;

- altri tipi di intervento, totali o parziali, attuati su edifici esistenti che abbiano comportato una modifica delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La segnalazione certificata di Agibilità è inoltre necessaria qualora ricorrano le condizioni di verifica in ordine ad un nuovo utilizzo dell'edificio o di parti di esso (cambio di destinazione d'uso).

L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

L'agibilità non è assoggettata a limiti temporali. la sua validità rimane comunque condizionata dal permanere in essere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

#### **ART. 51 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' PARZIALE**

In presenza di particolari condizioni è possibile certificare l'agibilità in modo parziale e cioè riferirla a singole parti del fabbricato.

Il certificato di agibilità può infatti essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio, e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

In tal caso, oltre agli usuali allegati, il soggetto legittimato dovrà:

- allegare l'elaborato planimetrico catastale che individui, in modo chiaro ed inequivocabile, le parti per le quali si chiede l'agibilità parziale;
- dimostrare l'avvenuta corresponsione dell'intero importo del contributo di costruzione, eventualmente dovuto, conseguente al titolo abilitativo con cui sono state realizzate le opere relative all'edificio stesso;
- dimostrare che le parti comuni e le parti accessorie e pertinenziali connesse alla parte di immobile oggetto di agibilità sono state completate.

#### **ART. 52 – CERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, il certificato di agibilità può essere rilasciato solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o regolamentari in materia di sicurezza statica, igiene, prevenzione incendi e degli infortuni.

La rispondenza deve essere dimostrata da idonea documentazione da allegarsi alla richiesta di condono, ovvero trasmessa successivamente. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.

Tali disposizioni in materia di condono non sono applicabili alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, per la cui agibilità si dovrà seguire la procedura ordinaria.

#### **ART. 53 – LIBRETTO DELL'EDIFICIO**

Per le nuove costruzioni e per quelle oggetto di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, è prevista l'obbligatorietà di dotarsi di un libretto dell'edificio contenente tutte le informazioni, i dati catastali, i titoli abilitativi a carattere edilizio, nonché tutta la documentazione che attesti l'assolvimento degli obblighi di legge.

Tale documento potrà essere reso sia in forma cartacea che in formato digitale, custodito ed aggiornato a cura del proprietario ovvero dell'amministratore in caso di edificio condominiale.

#### **ART. 54 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'**

La dichiarazione di inagibilità degli edifici è effettuata dal Sindaco sentito il parere dell'ATS, e verificato quanto previsto dal Regolamento comunale di Igiene.

Il rilascio del Certificato di Agibilità e/o il deposito della segnalazione certificata di agibilità non impedisce al Comune l'esercizio del potere di dichiarare inagibile l'edificio, o parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 e s.m.i..

## TITOLO VI

### AMBIENTE URBANO, QUALITA', DECORO E MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI

#### ART. 55 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrit , di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilit  delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione pu  far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell'Ufficio competente potr  ordinare gli interventi minimali necessari per garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'edificio.
5. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provveder  direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
6. Gli interventi di manutenzione possono essere altres  ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilit .
7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si proceder  agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.
8. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioi ed i camini degli immobili, nonch  i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atrii, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.
9. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune pu  provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumit  pubblica.
10. Ai fini della sicurezza generale delle persone, in particolare in ambito condominiale in quanto l'effetto di guasti pu  essere trasferito a soggetti terzi, si rimanda agli obblighi previsti dalla legge in materia di manutenzioni e verifiche periodiche degli impianti elettrico, idrico e termico (compresa l'evacuazione dei prodotti della combustione), nonch  alle prescrizioni del Regolamento comunale di Igiene.

#### ART. 56 – SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovr  avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Ai fini di tale calcolo, dalla superficie fondiaria possono essere dedotte le superfici dei parcheggi/posti auto privati ad uso pubblico prescritti dal PGT.

Per i casi di pluralit  di destinazioni d'uso ci si dovr  riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, n  in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovr  avere cura di distribuire il pi  omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso dovr  dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

#### ART. 57 – SPAZI LIBERI, CORTILI, CAVEDI E AREE VERDI

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati o tra essi compresi, i cortili e le aree verdi dovranno essere sistemati e mantenuti in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità previsti dallo strumento urbanistico generale.

La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili, ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.

E' pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi e a una sola stanza abitabile per appartamento.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedi al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedi devono essere a cielo aperto o comunque coperti con lucernari aperti ai lati in modo permanente, e devono essere facilmente accessibili dal basso per la pulizia.

In tali cavedi è permessa la collocazione di condotti per l'evacuazione dei fumi con lo scarico a tetto e la collocazione di apparecchiature esterne per il condizionamento. Non sono permessi altri aggetti.

Il fondo dei cavedi e dei cortili interni agli isolati deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto di qualsiasi tipo provenienti dalle abitazioni.

La realizzazione dei cortili e dei cavedi è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento comunale di Igiene.

Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono essere prevalentemente sistemati a verde o con materiali drenanti.

Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata in modo da evitare l'inquinamento luminoso evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Eventuali depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di ordine e decoro. In nessun caso è ammesso il deposito di merce allo scoperto se il suo dilavamento ad opera delle precipitazioni atmosferiche può generare inquinamento del suolo o apporto di sostanze tossiche alla rete fognaria comunale.

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

Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di aree non ancora edificate o per qualunque ragione non edificabili.

#### **ART. 58 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE**

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia.

In particolare si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti, e che vi cresca vegetazione spontanea in modo tale da generare problematiche di tipo igienico quali, ad esempio, proliferazione di animali infestanti o impaludamento del suolo.

Nel caso in cui tali aree si presentino in condizioni non idonee, l'Amministrazione comunale può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, e/o di igiene e/o di incolumità pubblica.

#### **ART. 59 – SPAZI INEDIFICATI E STRUTTURE IN DISUSO**

Le aree inedificate e le strutture in disuso, anche agricole, non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza statica.

Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano o che possano determinare pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione. Una recinzione efficace a prevenire la possibilità di accesso

agli spazi è sempre necessaria allorché sussistano rischi derivanti da carenze sulla sicurezza statica dei manufatti e/o per la presenza di scavi, pozzi, ecc. non adeguatamente protetti contro il rischio di caduta.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati.

I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali, di salvaguardia ambientale e in tutte le altre zone. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che di provenienza industriale o comunque non naturale, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ad esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

Se del caso ricorrente, gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatto salvo il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica

#### **ART. 60 –SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI E DIFESA DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITÀ**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

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

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo sia da quella derivante dagli agenti atmosferici. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato, salvo casi particolari previsti dalla legge, in edifici a destinazione d'uso non residenziale.

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

In fase attuativa di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle linee guida regionali di cui al Decreto n. 12678 del 21.12.2011 emesso dalla Direzione Regionale Sanità.

Qualora i locali abitabili risultino, a sistemazione avvenuta, anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata o parzialmente interrata.

Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.

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

Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.

A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2 %), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **ART. 61 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni esterne delle aree pertinenziali degli edifici dovranno rispettare i seguenti criteri:

- garantire la necessaria coerenza con l'edificio ed il suo contesto sia in termini di cromatismi che di materiali;
- garantire livelli di sicurezza antisdrucchiolo adottando pendenze e scarichi adeguati ad un corretto convogliamento delle acque;
- essere progettate in funzione delle sollecitazioni che sono chiamate a sopportare, differenziando le pavimentazioni carrabili da quelle pedonali/ciclabili;
- garantire la permeabilità del suolo, qualora le norme di zona ne richiedessero la verifica.

#### **ART. 62 - DECORO GENERALE**

- 1) Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva;
- 2) I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali e satellitari (paraboliche), dovranno essere centralizzati;
- 3) Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici;
- 4) Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

#### **ART. 63 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE:**

Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, il massimo possibile di coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.

Il progetto deve altresì fornire nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali e i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne. Tale progetto dovrà considerare le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi devono essere eseguite con materiali e finiture adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici, devono inoltre rispettare le norme per il risparmio energetico, di cui alla normativa regionale in materia, nonché alle linee guida dell'Allegato Energetico al presente Regolamento Edilizio.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- a) modalità di aggregazione e inserimento della nuova costruzione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento in rapporto ai modelli aggregativi già esistenti;
- b) tipologie edilizie adottate, in riferimento a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- c) altimetria dei fronti, facendo riferimento alle altezze degli edifici circostanti esistenti;
- d) orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, nello stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- e) coperture previste con riferimento alla tipologia, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- f) caratteri architettonici e compositivi degli edifici con riferimento particolare ai volumi (semplici o articolati) ed ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- g) elementi di delimitazione degli spazi privati coerenti con quelli esistenti.

Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come "principi regolatori" che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali deve rapportarsi la nuova edificazione perché

la stessa possa considerarsi coerente con il contesto che accoglierà l'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo di una qualità architettonica ed edilizia diffusa.

#### **ART. 64 - RIMANDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE**

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dal presente regolamento e dalle norme del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene vigente se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc).

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene vigente se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia.

#### **ART. 65 – VENTILAZIONE NATURALE E MECCANICA CONTROLLATA**

Sulla base del rispetto della classificazione dei locali abitativi prevista dal Regolamento Locale di Igiene, per gli edifici residenziali di nuova costruzione e ampliamento, anche quando realizzati con intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (quindi con esclusione di corridoi e disimpegni, ecc.) devono usufruire di aerazione naturale diretta.

Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aero illuminanti previsti e richiesti dal Regolamento Locale di Igiene.

Al fine di garantire la salubrità degli ambienti confinati nonché il comfort abitativo e di ridurre la perdita di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore, tale da garantire un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,3 vol/h (DGR n. VIII/8745/2008 e s.m.i.).

#### **ART. 66 – GEOTERMIA**

In alternativa o ad integrazione dei generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia e dalla Provincia, ognuno per le rispettive competenze.

Le sonde geotermiche possono essere, esclusivamente, del tipo a "circuito chiuso", quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda. Per quanto concerne le caratteristiche e la realizzazione delle sonde geotermiche si fa riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 15.02.2010.

#### **ART. 67 - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE**

Per tutti gli edifici, negli spazi per le attività principali, negli spazi per le attività comuni e simili e nelle pertinenze, deve essere assicurato un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste, con riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia.

In caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ed in occasione di interventi che comportino il rifacimento (anche parziale) dell'impianto di illuminazione, è obbligatorio in tutti gli edifici pubblici o privati ma aperti al pubblico e del terziario, nonché per le parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori parzializzati, a tempo e/o azionati da sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, interruttori crepuscolari, ecc.

Per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti, e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo i fenomeni di abbagliamento.

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili /pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (contenimento inquinamento luminoso).

Si dovrà fare comunque riferimento alla vigenti normative nazionali e regionali in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, efficienza dell'illuminazione e di riduzione dell'inquinamento luminoso, sia per gli interni che per gli esterni.

#### **ART. 68 - ISOLAMENTO ACUSTICO**



Per tutti gli interventi previsti sul territorio è fatto obbligo del rispetto delle norme sull'inquinamento acustico così come definiti nel DPCM 5.12.1997 e s.m.i..

Nei casi previsti andrà quindi sempre eseguita la valutazione previsionale del clima acustico e dell'impatto acustico.

In coerenza con la Zonizzazione acustica e la valutazione previsionale del clima acustico andranno previsti:

- studio dell'impostazione planimetrica in rapporto alla tipologia degli insediamenti circostanti che possono essere fonti di possibile inquinamento acustico (strade, industrie, ecc.);
- inserimento di eventuali opere di mitigazione del rumore (barriere fonoassorbenti, rilevati artificiali ecc.)

Negli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria, devono essere rispettati i limiti definiti nel d.p.c.m. 5.12.1997 e sue successive modifiche ed integrazioni che fissa i criteri e le metodologie per il contenimento dell'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi allo scopo di ridurre l'esposizione umana al rumore, fissandone i requisiti acustici di sorgenti sonore interne agli edifici e i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera.

Come previsto dalla vigente legislazione in materia, in materia di inquinamento acustico per la tutela dell'ambiente esterni ed abitativo, è fatto obbligo in sede di progettazione di determinare i requisiti acustici passivi degli edifici secondo modalità e procedure previste dalla stessa Legge.

Pertanto i materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, dovranno garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti ai sensi della vigente normativa (d.p.c.m. 5 dicembre 1997 e s.m.i.).

Ai progetti edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria va allegata una adeguata relazione redatta da tecnico qualificato che espliciti nel dettaglio gli accorgimenti da adottare per assicurare la protezione acustica degli ambienti, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni salvo i casi di autodichiarazione ammessa dalla dgr 8 marzo 2002, n. 7/8313 integrata dalla dgr 10 gennaio 2017, n. 10/1217 e dal d.p.r. 19 ottobre 2011, n. 227.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel vigente Regolamento di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica comunale e nel Regolamento Locale di Igiene.

#### **ART. 69 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:**

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere rispettosi di tutti gli elementi architettonici preesistenti, che andranno restaurati o, ove compromessi, debitamente ripristinati, con particolare riferimento a decorazioni, cornici, marciapiedi, lesene, ecc.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, ecc., in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Tutti gli elementi tecnologicamente innovativi che si debbano sovrapporre alle facciate di un edificio preesistente di dovranno collocare nella posizione meno disturbante ed essere realizzati con il maggiore mimetismo possibile.

Le pareti perimetrali degli edifici oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono rappresentati, in linea generale, dalla valenza storica del fabbricato (sia come elemento singolo che come parte di un tessuto), dagli elementi strutturali e decorativi che lo compongono oltre che dai caratteri dell' "aspetto esteriore" e quindi dalla percezione complessiva del fabbricato e del fabbricato inserito nel suo contesto di riferimento.

Le possibilità di modificazione degli edifici esistenti sono fissate dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi e costituiscono la prima "regola" alla quale il progetto edilizio deve conformarsi.

Qualora gli strumenti urbanistici consentano la modificabilità dei caratteri dell'esistente, i "principi regolatori" sui quali si attua la verifica delle modificazioni indotte nel contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sono i seguenti:

- a. per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente art. 46.
- b. per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:

- presenza di caratterizzanti connotazioni compositive dei fronti esterni;
- presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
- materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
- tipologia delle coperture.

La verifica sarà svolta anche tenendo in considerazione i caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

#### **ART. 70 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO DI CUI AI GRADI 1 – 2 – 3- 4 DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il progetto *di intervento sugli edifici di cui al presente articolo* dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego - sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che si intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che si intendono sostituire.

Il Responsabile del Servizio potrà disporre, prima del rilascio del Permesso di Costruire, o deposito di altro titolo abilitativo, un sopralluogo tecnico sull'edificio da eseguirsi da parte del Tecnico Comunale, della Commissione del Paesaggio o di altri da Esperti incaricati.

Nel provvedimento di Permesso di Costruire potranno comunque essere prescritte modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

I colori delle facciate, zoccolature, elementi in metallo e/o legno dovranno rispettare il Piano del colore di cui all'Allegato A) al presente Regolamento.

#### **ART. 71 – ZOCCOLATURE**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni.

I colori delle zoccolature dovranno rispettare il Piano del colore di cui all'Allegato A) al presente Regolamento.

#### **ART. 72 – COPERTURE**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intera costruzione pertanto la loro realizzazione deve rispondere a previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. **1,50**.

Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati **nel muro** almeno per mt. 4,00 dalla quota del marciapiede ove possibile.

Nei fabbricati posti lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito è vietata la dispersione delle acque meteoriche sul manto del marciapiede o sulla strada.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto del completo rifacimento della struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura stessa (linea vita) come previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono

risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati e sottoposti a regolare manutenzione in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e corredati dall'apposito libretto d'uso e manutenzione, con annotate le verifiche periodiche di legge.

Costituiscono riferimento per il presente articolo le Norme Tecniche UNI, il "Regolamento comunale d'igiene", le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Agenzia di Tutela della Salute e/o della Regione Lombardia.

## TETTI VERDI

Fuori dal perimetro del centro storico, le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Il "tetto verde" deve interessare la copertura nella sua interezza, al lordo degli elementi architettonici eventualmente presenti (terrazzini, abbaini, raso falda, ecc.). **Gli spessori del terreno dovranno essere idonei a garantire la sopravvivenza delle piantumazioni.**

Deve essere garantito l'accesso al tetto per la manutenzione.

In ogni caso dovranno essere rispettate le vigenti norme tecniche, specifiche per tali tipologie di coperture, volte ad isolare gli ambienti sottostanti, ad impedire infiltrazioni da acque meteoriche e ad assicurare la vita delle specie vegetali.

## ART. 73 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE

Sulle coperture, esistenti e di progetto, l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o di energia elettrica deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia, e secondo i sotto indicati criteri di inserimento e contestualizzazione:

1 - l'installazione dovrà avvenire preferibilmente su corpi accessori e/o aventi già un manto di copertura improprio rispetto ai materiali tradizionali degli ambiti storici e con valenza storica;

2 - gli impianti dovranno avere una superficie significativa e sufficientemente sviluppata, al fine di massimizzare i rendimenti, oltre che risultare adeguatamente integrati rispetto alle coperture; in caso di presenza di più unità immobiliari, l'intervento dovrà essere asservito, ove possibile, ad una pluralità di unità immobiliari;

3 - nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi le installazioni devono rispettare le norme antincendio.

I collettori solari ed i moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per zone e immobili sottoposti a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

**a** - sono vietati gli impianti in falda con serbatoio di accumulo accorpato al collettore;

**b** - gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo *retrofit*) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, non accorpato al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;

**c** - nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante, ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

## ART. 74 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore mt. 0,10 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 4,20 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Gli sporti ed i corpi esterni - quali balconi, pensiline, gronde - aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze qualora:

- siano aperti su tre lati ed abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 e non occupino più di un terzo della distanza ammessa dal P.G.T. tra il fabbricato e il confine di proprietà.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 1,50.

Nelle zone a destinazione produttiva e negli insediamenti terziari è consentito l'aggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad un terzo della distanza dal confine. Tali pensiline o gronde non sono da computarsi nel calcolo della superficie utilizzabile qualora siano aperte su tre lati fino ad uno sbalzo di mt. 2,50.

Gli elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e confini stradali.

L'installazione di pensiline copri Ingresso è consentita, esclusivamente, per la protezione degli ingressi principali degli edifici (o delle singole unità abitative) con attenzione ad un corretto inserimento nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

#### **ART. 75 - ABBAINI, LUCERNARI E APERTURE IN FALDA**

Abbaini ed aperture in falda sono ammessi ma devono essere adeguati alla composizione architettonica dell'edificio.

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 Legge Regionale 11/03/2005 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. In particolari casi e facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 1.

#### **ART. 76 – COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE**

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, dalla normativa di riferimento e dai Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana, l'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

Per i comignoli caratterizzati da elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e comunque nel rispetto delle norme di tutela ambientale ed igienico-sanitarie.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per il centro storico, e per gli edifici di più vecchio impianto.

Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento, devono essere collocate (per quanto è possibile) ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' vietato costruire nuove canne fumarie esterne applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, se ne prescrive la eliminazione con riorganizzazione del sistema di evacuazione fumi.

In particolari situazioni di necessità, ovvero, in situazioni connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In tali casi l'intonaco di rivestimento della canna fumaria deve essere tinteggiato in coerenza con il colore della facciata.

I torrini esalatori devono risultare, per forma e materiali, congrui alle forme ai materiali impiegati per i comignoli. Se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame, ovvero, in altro materiale che risulti cromaticamente compatibile con quelli utilizzati per le coperture.

Ogni qualvolta si preveda un intervento di restauro o ristrutturazione complessiva della facciata e/o della copertura è obbligatoria la sostituzione dei comignoli e dei torrini incongrui ed attuare tecniche di mimetismo al fine di collocare tali elementi nelle posizioni meno visibili dagli spazi pubblici.

La costruzione dei camini deve sempre esser conforme alle norme antincendio e di buona tecnica.

#### **ART. 77 – ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE E ALLE RETI IMPIANTISTICHE**

Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento del servizio fognatura e depurazione approvato dall'Ufficio d'Ambito della Provincia di Bergamo e, in mancanza di esso, dal gestore della rete.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

Devono essere adottate tutte le soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque (fognatura acque bianche) non suscettibili di contaminazione ed il loro smaltimento su suolo e strati superficiali del sottosuolo e/o in acque superficiali. Nella reti di fognatura separata (fognatura acque bianche) sono ammesse le acque meteoriche di dilavamento provenienti da strade, parcheggi e similari, piazzali di sosta e movimentazione automezzi anche privati.

Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dagli enti erogatori dei vari servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori agevoli allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione deve essere previsto un contatore individuale.

#### **ART. 78 – PREDISPOSIZIONE TUBAZIONI PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA SUI PROSPETTI ESTERNI DEI FABBRICATI**

Nel casi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o riqualificazione dei prospetti (con rifacimento del rivestimento esterno) di edifici prospicienti la pubblica via ove sia presente l'illuminazione pubblica, se questa è realizzata con corpi illuminanti posizionati a parete oppure su funi di testata, dovrà essere, preliminarmente, contattata la società di gestione degli impianti di illuminazione pubblica, al fine di predisporre tubazioni incassate, utili e funzionali alla conseguente attività manutentiva ovvero eventuale futura rimozione dei cavi elettrici costituenti l'impianto.

In linea generale, si dovrà prevedere almeno una condotta verticale discendente ed una orizzontale, realizzate con tubazioni flessibili in PVC del diametro adeguato, provviste di filo guida. Le condutture dovranno essere posate sotto traccia:

- verticalmente: da quota del terreno almeno fino all'altezza del corpo illuminante;
- orizzontalmente: ad attraversare tutta la facciata, possibilmente, all'altezza del corpo illuminante.

Le tubazioni dovranno essere interconnesse tra loro e con l'eventuale corpo illuminante, disposte esclusivamente lungo tratte rettilinee ortogonali orizzontali o verticali con installazione, in corrispondenza dei cambi di direzione, di apposite scatole incassate di intercettazione. Tali scatole dovranno essere in materiale plastico dotate di coperchio a vite, ed avere dimensioni adeguate. Al termine dei lavori, dovrà essere interpellata la società di gestione degli impianti di pubblica illuminazione, affinché la stessa possa effettuare il rilievo ed il censimento delle condutture predisposte.

Allo stesso modo e negli stessi casi (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, riqualificazione dei prospetti), dovranno essere predisposte apposite canaline verticali da adibirsi al passaggio della fibra ottica relativa al servizio di rete a banda ultra larga, ovvero a servizi di reti di comunicazione elettronica, secondo le modalità da definirsi in sede operativa, ai sensi degli artt. 90 e 91 del D.Lgs. n. 259/2003, nonché per le finalità di cui all'art. 36 della L.R. 18/04/2012 n. 7.

#### **TUBAZIONI E MANUFATTI RELATIVI A SERVIZI DI RETE SUGLI EDIFICI**

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi di rete e nel quale saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito. Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sotto traccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice.

Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni / impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente ed omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

#### **ART. 79 - INTERCAPEDINI E VESPAI**

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, costruendo - ove occorra - intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si realizzino costruzioni prive di locali cantinati o sotterranei, i locali di abitazione devono essere protetti dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a un centesimo della superficie del vespaio, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

Le intercapedini con larghezza superiore a ml 1,50 saranno computate al fine della determinazione del contributo relativo al costo di costruzione.

Analogo criterio sarà adottato per la valutazione delle intercapedini relative a locali che risultino seminterrati rispetto alla quota originaria del piano di campagna e per i quali si intendano effettuare riporti di terreno al fine di ottenere la complanarità tra la quota di pavimento del piano rialzato e quella della superficie esterna.

## **ART. 80 - ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Fatte salve le puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione, deve sempre essere garantita, l'accessibilità delle aree all'avvicinamento dei mezzi di soccorso (Vigili del fuoco, ambulanze ecc.) evitando ogni situazione di ostacolo agli stessi.

L'accessibilità andrà garantita anche per il raggiungimento dell'alloggio con particolare riferimento alle dimensioni dei vani di ingresso e delle scale che devono essere tali da consentire il soccorso e le attrezzature normalmente impiegate per lo stesso.

Inoltre, per quanto possibile, deve sempre essere agevolato il trasporto verticale delle persone e delle cose.

E' vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici.

Il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari.

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

Le scale di sicurezza devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.

In ogni caso si applicano le norme della Legge 09.01.1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27.02.1989, del D.M. 14.06.1989 n° 236, nonché della Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni o modificazioni.

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n° 384/1978).

### **EDIFICI PUBBLICI**

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale (tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale) e le strutture esterne connesse agli stessi (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.), devono essere costruiti applicando le norme di cui al D.P.R. n° 384/1978 e alla Legge Regionale 20.02.1989 n° 6.

Le norme di cui al D.P.R. n° 384/1978 e alla Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni e modificazioni riguardano anche gli edifici pubblici esistenti e le strutture esterne connesse agli stessi nel caso in cui questi siano sottoposti a ristrutturazione.

Agli edifici pubblici esistenti, anche se non soggetti a ristrutturazione, devono essere apportate le possibili idonee varianti.

### **EDIFICI PRIVATI**

Per tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata od agevolata, si applicano le norme della Legge 09.01.1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27.02.1989, del D.M. 14.06.1989 n° 236, nonché della Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni o modificazioni. Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n° 384/1978).

## **ART. 81 – ASCENSORI – SCALE DI SICUREZZA**

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito, e nel rispetto del contesto circostante e comunque col minor impatto possibile.

La progettazione di nuovi ascensori esterni alla sagoma dell'edificio dovrà essere oggetto di uno studio puntuale delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

## SCALE DI SICUREZZA

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

## ART. 82 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO – DEPOSITO CICLI

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche, nonché in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente ed ancorché in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono, ecc.), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Nella realizzazione delle autorimesse interrato è comunque necessario l'impiego di materiali ed elementi tecnici atti a garantire la tenuta delle strutture realizzate nel sottosuolo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con decorrenza dal primo dicembre 2017, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento, ed alle norme emanate in attuazione del Piano Nazionale Infrastrutture di Ricarica Elettrica - PNIRE.

**Negli interventi di nuova realizzazione e/o ristrutturazione di parcheggi pubblici è obbligatoria l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile. Ove possibile le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile. In occasione dell'approvazione di piani attuativi, l'Amministrazione Comunale dovrà indicare il numero di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici che dovranno essere obbligatoriamente realizzate dal soggetto attuatore, negli spazi destinati a parcheggio di uso pubblico.**

## ART. 83 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Per quanto concerne la raccolta dei rifiuti domestici, in conformità al regolamento locale di igiene ed alle direttive dell'Amministrazione Comunale anche di concerto col gestore del servizio e con riferimento al sistema di raccolta differenziata, in sede di progetto andranno valutate le modalità di stoccaggio dei rifiuti domestici in modo da evitare situazioni antigigieniche ed antiestetiche per le abitazioni (fase di stoccaggio) e per le strade e sue pertinenze (fase di ritiro).

I rifiuti solidi urbani (di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, degli uffici, dei negozi, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati o comunque fruiti comprese le aree esterne), devono essere conferiti a cura degli abitanti, in modo differenziato secondo le metodologie stabilite dall'Amministrazione Comunale, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti.

## ART. 84 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature in mattone faccia a vista, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.

Le parti in pietra naturale (portali, balconi, scale, decorazioni, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentino elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate allo stato originario, e i necessari interventi manutentivi non devono, di norma, prevedere alcun tipo di tinteggiatura. Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.

Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Sulle facciate esterne prospicienti gli spazi pubblici oggetto di intervento edilizio è vietato sistemare in vista tubazioni di scarico di apparecchi per il condizionamento, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere (esclusi pluviali), a meno che sui tipi progettuali non sia prevista una loro specifica funzione stilistico - architettonica nel rapporto con l'intero prospetto oggetto d'intervento.

I contatori del gas posizionati sulle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici devono essere collocati entro appositi armadi a filo recinzione o nicchie murarie. In quest'ultimo caso la nicchia dovrà essere chiusa con la stessa finitura della facciata.

Nella manutenzione delle facciate, particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi come cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra e in marmo ecc., che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. Per consentire maggior protezione agli elementi architettonici aggettanti (architradi, cimase, capitelli ecc.) è consentito applicare sulla parte superiore una lastra metallica protettiva, purché essa venga tinteggiata in modo da non risultare visibile, e non diventi causa di deterioramento per i manufatti stessi.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli affreschi, le decorazioni pittoriche, i bassorilievi, gli altorilievi, le chiavi di volta, i portali e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma e interesse storico, ancorché collocato nelle parti interne delle costruzioni, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza averne dato preventiva comunicazione alla struttura comunale competente la quale potrà disporre sopralluogo di verifica e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, chiedere l'intervento della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Nel caso di demolizione o di trasformazione edilizia e funzionale delle costruzioni, gli oggetti sopra menzionati devono essere convenientemente collocati nella nuova costruzione o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, e devono essere effettuati tutti i rilievi o calchi nell'interesse della cultura pubblica.

Il Responsabile del Servizio, su parere conforme della Commissione del Paesaggio, sentita eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti, potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la planimetria, la volumetria ed il carattere architettonico di edifici prospicienti piazze, slarghi di strade che dovessero sorgere in vicinanza a monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico; potrà altresì imporre progettazioni unitarie.

Nel progetto di riassetto dei fronti si dovrà aver cura di recuperare ed evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi e quanto altro costituisca documento dell'evoluzione funzionale dell'edificio. E' inoltre consentito, in caso di nuove costruzioni e recuperi edilizi, esporre una targhetta di dimensioni massime 15,00 x 29,70 cm che riporti i dati storici essenziali quali il nome dell'edificio, la data di costruzione o ristrutturazione, il nome del progettista.

## EDIFICI PREESISTENTI

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alla norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio.

In particolare gli interventi edilizi che riguardano singoli immobili e complessi edilizi esistenti, ove non sussistano inconvenienti di natura igienico - funzionale e non vengano aggravate eventuali situazioni di fatto in contrasto con il presente Regolamento Edilizio, possono essere consentiti ancorché in parziale difformità limitatamente a:

- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;
- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensione minima dei cavati;
- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.



Negli edifici esistenti che siano sprovvisti di idonei servizi igienico-sanitari o che siano in condizione di insalubrità per la permanenza delle persone o per la conservazione delle cose, si dovrà provvedere all'installazione dei servizi medesimi ed alla rimozione delle cause di insalubrità secondo i modi e nei tempi stabiliti nelle Ordinanze del Comune emesse al fine di conseguire gradualmente le predette condizioni igieniche di abitabilità.

## SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

## RIVESTIMENTI ESTERNI

La finitura esterna degli edifici da eseguire da cielo a terra su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali) dovrà impiegare materiali e tecnologie coerenti con le tipologie e le finiture dell'edificio e con il contesto urbano o agricolo in cui lo stesso è inserito.

I rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi, una volta realizzati.

E' ammessa la realizzazione, in lieve aggetto rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura.

Per il centro storico e per gli edifici di pregio, gli intonaci esterni devono essere eseguiti con malta di calce, o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino a calce.

In generale è consentito l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto". Sui fronti prospettanti direttamente la pubblica via, in tutti i casi in cui tale tipologia di intervento determini lievi sporgenze rispetto all'area di pubblica circolazione, detti rivestimenti potranno avere uno spessore massimo di cm 10,00. Deve, comunque, essere salvaguardata la continuità della cortina, oltre che il mantenimento della dimensione minima dello spazio pubblico (marciapiede, sede stradale, ecc.) prevista dalle vigenti normative. E' opportuno che le non-complanarità conseguenti vengano attenuate con il posizionamento in facciata di elementi verticali come pluviali, cornici, ecc.

Nel caso in cui la realizzazione di "cappotti" esterni interessasse aree di proprietà pubblica dovrà essere preventivamente acquisito il nulla osta dall'Amministrazione competente. Per qualsiasi intervento che interessasse proprietà di terzi, si rimanda al rispetto delle norme del Codice Civile.

E' vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto" sui fronti di edifici di pregio architettonico quando determinino alterazione dei fronti stessi.

Le pareti esterne degli edifici situati fuori dai centri storici possono essere realizzate, per la loro interessezza, con un "cappotto" vegetale ("pareti verdi") allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi, con esposizioni individuate nel quadrante sud, sud-est e sud-ovest.

## TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI

La tinteggiatura degli edifici deve essere eseguita con i colori, nelle tonalità approvate dall'ufficio Tecnico comunale e se del caso dalla Commissione per il Paesaggio.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello esistente, qualora risulti conforme alla tipologia delle "terre chiare" e risponda ai criteri compositivi delle cortine.

Nel caso di rinvenimento di tracce del colore originario tramite indagine stratigrafica è sempre auspicato il recupero di tale tinta. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale tramite stratigrafia, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti

Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassorilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate, ma devono tendere a valorizzarli adeguatamente.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Negli Ambiti storici e/o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali. Anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali, privilegiando, di norma, i colori delle terre. I colori delle facciate, zoccolature, elementi in metallo e/o legno dovranno rispettare il Piano del colore di cui all'Allegato A) al presente Regolamento.

In tutto il territorio comunale non sono ammesse tinteggiature con colori acrilici, saturi e/o violenti, che contrastino con i colori prevalenti nel contesto ambientale di riferimento.

Per gli immobili a destinazione commerciale e produttiva, che richiedessero una particolare tinteggiatura policroma o l'apposizione di elementi pubblicitari sui prospetti dei fabbricati, dovrà essere prodotta una relazione paesaggistica che permetta all'Amministrazione Comunale un'adeguata valutazione dell'impatto paesistico e, se del caso, la prescrizione di opportune soluzioni per la mitigazione ambientale verso zone a maggiore sensibilità paesistica. L'autorizzazione all'esecuzione di tali tinteggiature, anche su fabbricati esistenti, dovrà essere autorizzata dal Comune con atto espresso e vincolante per l'inizio dei lavori.

Ogni edificio deve avere un coerente trattamento di colorazione da terra a cielo, su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali). Sono ammesse coloriture diverse tra il piano terra e i piani superiori, in presenza di fasce marcapiano, purché i colori siano graduati in modo da prevedere tonalità più scure ai piani bassi e più chiare verso l'alto.

In presenza di facciate con elementi compositivi e decorativi riconoscibili, in particolare negli ambienti di interesse storico ed ambientale, è obbligatoria la sottolineatura dei partiti decorativi (marcapiani, cornici, cornicioni, ecc.) con colori differenti (anche tono su tono) che li differenzino dalla parete di fondo, nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali e dell'assetto compositivo generale dei prospetti. Anche l'eventuale zoccolatura dovrà essere trattata con una colorazione che, di norma, sia raccordata a quella degli altri elementi decorativi e/o in rilievo della facciata quali marcapiano, cornicioni di gronda, cornici, lesene, ecc..

La coerenza delle tinteggiature degli edifici deve riguardare gli interi prospetti, anche se riferiti a diverse proprietà. Non sono ammessi, pertanto, trattamenti diversi di colore e finitura su facciate che abbiano un'unità compositiva riconoscibile, anche se la proprietà delle stesse fosse divisa tra più soggetti.

Nel caso di tinteggiatura esterna di insediamenti omogenei, come nel caso di quelli con tipologia "a schiera", sono consentite tonalità differenti tra edifici, o gruppi di edifici, a condizione che le stesse siano gradazioni (più chiare e/o più scure) di un colore, oppure che le facciate siano trattate con colori differenti che risultino tra loro armonici.

Tutti gli elementi tecnologici presenti sul prospetto dovranno essere tinteggiati coerentemente con la facciata.

I fabbricati a destinazione produttiva di nuova costruzione, o esistenti e soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia, situati in ambiti di salvaguardia ambientale, dovranno essere intonacati e tinteggiati in modo da inserirsi armonicamente nel paesaggio, e le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate.

## SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI

I serramenti esterni di ogni prospetto devono essere coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio.

A titolo esemplificativo:

- uniformi per colore e materiali;
- coerenti rispetto alla tipologia edilizia ed alle scelte architettoniche degli edifici cui sono riferiti;
- rispondenti alle caratteristiche generali di ordine e di decoro.

Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre devono essere munite di elementi oscuranti.

Nei casi di recupero di edifici di valore storico e di restauro di immobili vincolati, nonché in generale nei contesti a valenza storica e/o ambientale, vanno utilizzati sistemi oscuranti esterni costituiti da persiane a lamelle o da scuri a doghe.

Nel resto del territorio comunale sono ammessi elementi oscuranti tipologicamente differenti da quelli sopra descritti, purché inseriti in soluzioni architettoniche unitarie, armonicamente coerenti con il contesto; nel caso di soluzioni innovative applicate a nuove costruzioni (brise-soleil, ecc.), dovrà essere sempre valutata la loro compatibilità con il contesto in cui dovranno sorgere.

Il colore dei nuovi serramenti esterni, anche nei casi in cui si riproponga il colore originario, deve essere riconducibile alla tavolozza dei colori delle terre naturali, e si deve comunque armonizzare con il colore della facciata. Le eventuali riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

Gli elementi oscuranti esterni del piano terreno, quando previsti, non potranno, in tutti i casi, sporgere rispetto al filo di facciata.

E' vietato l'utilizzo di doppie finestre, a filo esterno della facciata. Nel caso di eventuali situazioni in essere, in occasione di interventi edilizi (manutentivi, di risanamento o ristrutturazione) si dovrà provvedere ad un adeguamento/sostituzione dei serramenti, prevedendo l'installazione di vetro camera.

## PORTE E PORTONI ESTERNI

I portoni e le porte di valore storico e/o coerenti con l'impianto architettonico di facciata devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Le porte e i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata, non dovranno avere apertura verso l'esterno, per non creare ostacolo sulla pubblica via. Qualora, per necessità derivante da normative particolari (es. normativa antincendio), esse fungano come vie di esodo e debbano avere il senso di apertura verso l'esterno, dovranno essere opportunamente arretrate rispetto alla pubblica via in modo da non creare ostacolo al momento della loro apertura.

Pur privilegiando il recupero del colore originale e l'omogeneità cromatica dei fronti, la colorazione degli infissi di porte e portoni a piano terra può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori, soprattutto in presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, comunque sempre in conformità con i colori delle terre naturali e, negli ambiti di antica formazione, del Piano del colore allegato A) al presente Regolamento.

I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra devono comunque risultare coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio, nonché con l'eventuale contesto di valenza storica e/o ambientale di riferimento.

In presenza di interventi unitari sulla facciata dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Sono vietati i vetri "a specchio" sui serramenti, ed in generale sulle finiture di facciata secondo quanto previsto precedentemente.

## PARAPETTI

I parapetti devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Dovranno essere eseguiti con materiali e finiture attinenti al contesto circostante e coerenti con la tipologia architettonica dell'edificio, e comunque nel rispetto delle normative antincendio e di superamento delle barriere architettoniche, nonché di quanto disposto, al riguardo, dalle normative sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o dal Regolamento comunale di Igiene vigente.

I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

In tutti gli interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento che prevedano la sostituzione degli elementi preesistenti con nuovi parapetti, anche uguali per foggia e materiale, dovrà essere previsto l'adeguamento, laddove possibile, alle dimensioni di sicurezza previste ai commi precedenti, nel rispetto delle norme morfologiche di decoro e tutela delle facciate.

Nel caso di parapetti di balconi e/o di altre strutture condominiali, il loro adeguamento dovrà interessare tutti gli elementi di facciata e non potrà essere effettuato su uno solo di essi, al fine di non creare irregolarità e pregiudizio al decoro degli edifici.

Nel caso di costruzioni in ambito esclusivamente lavorativo, senza presenza di utenza da parte del pubblico, le caratteristiche dei parapetti sono quelle dettate dalla normativa per la sicurezza e la salute dei luoghi di lavoro.

## ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)

Tutti gli elementi in ferro di finitura della facciata (grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, ecc.) costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici e devono essere scelti ed inseriti coerentemente con la tipologia dell'edificio. Qualora detti elementi risultassero di particolare pregio, ne è vietata la rimozione ed è consentita la sola manutenzione.

In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura.

Le inferriate, di norma, non devono sporgere dal filo esterno del paramento murario; sono ammesse le tipologie a griglia tradizionali, comprese quelle di ispirazione liberty, ad elementi verticali con o senza elementi di decoro e del tipo a raggiera, con o senza motivi decorativi per le lunette soprastanti porte, portoni, vetrine e aperture di box.

Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione, a condizione che la tipologia adottata risulti coerente con la morfologia decorativa della costruzione stessa.

Ringhiere: sono ammessi tutti i tipi tradizionali, compresi quelli di ispirazione liberty. Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione, a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa e con il contesto.

Negli Ambiti di Antica Formazione i colori degli elementi in metallo dovranno rispettare il Piano del colore di cui all'Allegato A) al presente Regolamento.

## **ART. 85 – MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NELLE COSTRUZIONI**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette, ad esempio da idonee reti indeformabili a maglia fitta, e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbrocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti, ad esempio con reti indeformabili a maglia fitta, e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne, laddove i motivi di sicurezza non consiglino il contrario, e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti. L'installazione delle tubature del gas può avvenire, ad esempio per ragioni di mitigazione dell'impatto visivo, all'interno di piccoli vani verticali purché adeguatamente vincolati. Le presenti disposizioni devono applicarsi nel rispetto delle norme di sicurezza, fermo restando il requisito della protezione dalla risalita dei ratti o in generale dall'insediamento di fauna.
5. I cornicioni, gli aggetti, davanzali ed altri elementi architettonici esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione o, in alternativa, sugli stessi dovranno essere realizzati appositi dissuasori per evitare lo stanziamento e la nidificazione dei volatili (dissuasori ad aghi, rete antintrusione, filo d'acciaio, dissuasori elettrificati e/o ultrasuoni).
6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

#### **ART. 86 – RECINZIONI**

Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni o con siepi in vivo. Le recinzioni che fronteggiano spazi pubblici potranno essere trasparenti in tutto e/o in parte; sono ammesse anche le recinzioni in muratura piena, preferibilmente nell'ambiente storico consolidato, laddove sono necessarie al mantenimento delle cortine urbane.

Tutti i manufatti di recinzione dovranno comunque rispettare l'allineamento con le recinzioni esistenti e non dovranno ostacolare la visibilità delle intersezioni o degli innesti stradali.

Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, devono essere coerenti con le norme del Piano di Governo del Territorio, rispettando le eventuali tipologie della zona e/o le specifiche normative di Piano Attuativo, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dagli uffici competenti degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.

Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.

Le recinzioni possono essere realizzate:

- a) con muro pieno non superiore a 2 m negli ambiti produttivi tra aree private;
- b) verso spazi pubblici con muretto non superiore a 50 cm o cordolo sovrastato da reti, cancellate, siepi o muratura a gelosia trasparente;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

e) le recinzioni, comprese la parti opache (muretti o simili), sia per le aree residenziali e produttive, non potranno avere altezza massima superiore a 2 m. dalla quota naturale del terreno, misurata ante sistemazione, e dalla quota marciapiede/strada se fronte spazi e/o aree pubbliche e/o di uso pubblico.

Potranno essere previste, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione. In particolare, nel caso di recinzioni esistenti, in contesto urbano storico o comunque di tessuto consolidato, le recinzioni dovranno armonizzarsi con il contesto e l'epoca del fabbricato, e non potranno essere modificate o rimosse se non dietro parere favorevole dell'A.C., eventualmente dopo aver sentito la Commissione del Paesaggio.

Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni non dovranno aprirsi verso l'esterno della proprietà, qualora prospicienti spazi pubblici, a meno che non risultino arretrati in modo da non creare ostacolo al transito pedonale e/o carrabile sull'area pubblica.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza di uomini, animali e cose, e comunque rispondenti alla normative tecniche di progettazione e realizzazione.

Nel caso in cui il terreno sia disposto in pendenza, la recinzione dovrà avere un profilo a gradoni che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti ai punti terminali.

La realizzazione di pensiline copringresso su recinzioni è consentita per la sola protezione degli accessi pedonali principali ai lotti, nei limiti massimi consentiti dalla vigente strumentazione urbanistica. La progettazione di tali elementi deve proporsi la massima attenzione ad un corretto inserimento dello stesso nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

#### **ART. 87 - ALLINEAMENTI**

1. Fatte salve eventuali specifiche previsioni del P.G.T. o dello strumento attuativo, il Responsabile del Servizio, può imporre che le nuove costruzioni e ricostruzioni rispettino gli allineamenti preesistenti con le costruzioni circostanti, sia verso gli spazi pubblici, sia verso gli spazi privati, e prescrivere la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini.

Gli allineamenti devono essere definiti a cura dell'Amministrazione Comunale, in apposito elaborato grafico.

2. Fatte salve eventuali specifiche previsioni del P.G.T. o dello strumento attuativo, il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione del Paesaggio, può dettare specifiche norme edilizie, anche più restrittive del P.G.T. e del R.E., per tutti gli interventi edilizi, che:

- a) sono in vicinanza o in rapporto visuale con edifici monumentali o di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- b) interessano e possono pregiudicare vedute panoramiche o visuali di particolare interesse, piazze, slarghi di strade, viali o comunque ambienti urbani di particolare rilevanza.

#### **ART. 88 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI**

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalle disposizioni del P.G.T. e/o dei relativi Piani Attuativi, nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentita, deve comportare sia un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, sia la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la sistemazione degli spazi pubblici confinanti.

Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, anche facendo ricorso alla realizzazione di pareti verdi.

#### **ART. 89 – UNITA' ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE**

Le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di condizionamento possono essere installati, specialmente nei nuclei di antica formazione, solo se rispettosi dei seguenti criteri:

- 1 - dovranno essere collocati su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via;
- 2 - in caso di edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (come nel caso della tipologia "a schiera" o "a corte"), dovrà essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;
- 3 - in presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze dovrà essere privilegiata la collocazione sugli stessi "a pavimento" e prioritariamente prospettanti i cortili interni.

Il loro posizionamento non dovrà comunque arrecare disturbo al vicinato in termini, ad esempio, di emissione acustica o di direzione dei flussi di aria proveniente dagli elementi esterni degli impianti stessi.

Qualora fosse documentata l'impossibilità al rispetto dei predetti criteri, potranno essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, dovranno rispondere ai requisiti generali di ordine, igiene e di decoro.

In casi particolari, per esigenze di mimesi, e per diminuire l'impatto paesaggistico, potrà essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti o comunque in modo tale da non spiccare nei colori del contesto in cui sono inseriti.

Tutte le nuove costruzioni, comprese le ristrutturazioni con o senza demolizione e ricostruzione, dovranno prevedere, già nella fase progettuale, la dotazione degli impianti in argomento ed indicarne la collocazione sia che si tratti di impianti centralizzati oppure non. Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le caldaie devono essere posizionate prioritariamente all'interno degli alloggi. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.

#### **ART. 90 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE**

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni edilizie e di manutenzione straordinaria, più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna ricevente dovrà essere obbligatoriamente predisposto idoneo impianto centralizzato per il collegamento ad antenne collettive.

L'installazione di antenne o gli impianti di ricezione di qualsiasi tipo deve rispettare i seguenti criteri:

- tutti i condomini già dotati di impianto centralizzato o che intendono dotarsene devono avvalersi di antenne collettive;
  - l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, dovrà avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - tutte le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme a tutela della sicurezza degli impianti;
  - sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica (norme sulla esposizione ai campi elettromagnetici), nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - le antenne di qualsiasi tipo, non possono essere installate: all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini, cortili, ecc.....;
  - le antenne non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
- In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

- le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;

- sono vietate le discese dalle antenne con cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica;

- sono fatte salve le norme vigenti sulla tutela dei beni storico-artistici e di tutela ambientale - paesaggistica.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico decoro, l'installazione di un impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne riceventi.

L'installazione di antenne radiotelevisive EMITTENTI e di impianti fissi per la telefonia mobile è soggetta al preventivo rilascio di apposito Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle apposite norme dello strumento urbanistico e delle vigenti norme Regionali e Statali.

#### **ART. 91 – TENDE PARASOLE**

Nell'ambito degli edifici è consentita liberamente l'installazione di tende parasole sulle pareti interne che non prospettano su strade e/o spazi pubblici; le tende possono essere nelle tipologie a braccio estensibile, a rullo o con telaio fisso su braccio fisso, realizzate in tessuto o telo plastificato leggero. La forma tipica della tenda a sbraccio consiste in un telo inclinato verso l'esterno con eventuale presenza di mantovana frontale e/ o laterale. Soluzioni alternative quali tende "a cappottina" devono essere preventivamente autorizzate dall'A.C..

Le tende dovranno essere realizzate in tessuto impermeabilizzato, di colori armonicamente inseriti nel contesto dell'edificio e delle sue finiture, nonché del contesto urbano circostante.

L'amministrazione si riserva la facoltà di indicare colori compatibili per zone di particolare pregio ambientale o architettonico. Sono vietate tende in materiale plastico, anche se trasparente.

Nel centro storico e negli edifici di più vecchio impianto, verso gli spazi pubblici, si devono utilizzare soluzioni interne al serramento; in caso contrario, la collocazione delle tende deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Nella posa delle tende è sempre necessario tener conto dei criteri di rispetto delle aperture o delle campiture esistenti, sia sulle facciate sia sugli elementi architettonici decorativi. E' vietata l'intersecazione con elementi architettonici e compositivi.

Nelle realtà condominiali, o in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, colore e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Nel caso di tende realizzate in corrispondenza di pubblici esercizi, fatto salvo quanto previsto dal vigente "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa - TOSAP", le tende a braccio estensibile sono da intendersi quali elementi complementari di copertura dei dehors, composti da uno o più teli retraibili in tessuto impermeabilizzato, posti all'esterno degli esercizi commerciali, privi di punti di appoggio al suolo, semplicemente agganciati alla facciata. L'occupazione deve realizzarsi di norma in corrispondenza dell'esercizio del concessionario, previo nulla-osta della proprietà (se diversa dal richiedente); il nulla-osta deve essere ottenuto anche per poter agganciare le tende alla facciata del fabbricato (se condominiale o di altro proprietario). L'occupazione con dehors si realizza quando sul suolo pubblico sono collocate le attrezzature che li compongono. La sola presenza di strutture di copertura quali tende, senza sottostante presenza di tavoli e sedie, non determina, ai fini dell'applicazione del canone, occupazione di suolo pubblico per dehors: in questo caso si applicano i canoni per l'occupazione con tende o similari di cui al vigente "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa" (TOSAP).

L'altezza minima dal suolo delle tende deve essere di mt. 2,20. Potrà essere consentita la presenza di mantovane frontali e laterali purché siano ad una distanza minima dal suolo pedonale di mt. 2,00. **La sporgenza massima consentita (misurata nella sua proiezione al suolo) è di mt. 3,50, compatibilmente con le condizioni al contorno, quali la presenza di spazi pedonali e marciapiedi.**

Le tende aggettanti sono di norma vietate nelle strade non pedonali senza marciapiedi, a meno che siano compatibili con particolari situazioni locali. Le tende non dovranno comunque mai sporgere oltre i marciapiedi, né intralciare la carreggiata. Per installazioni sui marciapiedi o viali alberati, la copertura non dovrà interferire in alcun modo con la chioma degli alberi. Le strutture rigide superiori dovranno distanziarsi di almeno mt. 0,50 dal tronco degli stessi.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

Sono altresì assentibili le collocazioni di tende e/o cappottine a protezione degli accessi ai negozi di vicinato e/o studi professionali e/o negozi artigianali purché in presenza di sottostante marciapiede corrispondente.

La collocazione, verso strade e/o suolo pubblico e/o privato d'uso pubblico, delle tende deve, in ogni caso, essere preventivamente autorizzata dall'A.C..

\* Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili o facilmente rimovibili, posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico che delimita lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione in sede fissa.

Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare.

## **ART. 92 - NORME PARTICOLARI PER FABBRICATI ACCESSORI**

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, padiglioni e arredi fissi da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica *nell'insieme* con il fabbricato principale.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona urbanistica in cui ricadono.

### **GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE E MANUFATTI SIMILARI)**

Si tratta di elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali e pubblici esercizi. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Tali manufatti, per le loro caratteristiche di facile ed immediata amovibilità e modeste dimensioni, sono qualificabili come mero arredo esterno, ascrivibili alla categoria delle attività di edilizia libera e non necessita quindi di alcun titolo edilizio:

#### **A) PERGOLATO**

1. Si definisce “pergolato” una struttura fissa composta da un’impalcatura di sostegno di essenze rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Le essenze rampicanti devono obbligatoriamente essere messe a dimora. E’ ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.
2. Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.
3. E’ ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.
4. Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l’orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT.
5. Il pergolato, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, o della copertura se collocata su terrazza all’estradosso dell’orditura di copertura, non superiore a ml 2,50 di altezza media. In caso di terreno in pendenza l’altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spiccatto più basso del terreno stesso.
6. Il pergolato dovrà inoltre essere costruito con strutture composte da elementi in legno o metallo con montanti di sezione massima cm. 12x12 e travi di dimensioni non superiori a cm. 10x10 collocate ad interasse non inferiore a cm. 80 l’una dall’altra.
7. Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l’autorizzazione del condominio.
8. Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

#### **B) GAZEBO**

1. Si definisce “gazebo” è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore e aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale. In particolare il gazebo deve porsi all’interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.
2. Tale struttura non può essere posizionata ad una distanza inferiore a 1,5 m. dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.
3. Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l’orditura orizzontale di sostegno della copertura, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT.
4. Il gazebo, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 12 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, o della copertura se collocata su terrazza all’estradosso dell’orditura di copertura, non superiore a ml 2,50 di altezza media. In caso di terreno in pendenza l’altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spiccatto più basso del terreno stesso;
5. Qualora il gazebo sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l’autorizzazione del condominio.
6. Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

#### **C) PERGOTENDA**

1. Si definisce “pergotenda” è struttura leggera e amovibile, installata su pareti esterne dell’unità



- immobiliare di cui è a esclusivo servizio, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, o altro materiale leggero, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione.
2. Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.
  3. E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.
  4. La pergotenda può essere pavimentata nella parte sottostante il telo, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT.
  5. La pergotenda, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, o della copertura se collocata su terrazza all'estradosso dell'orditura di copertura, non superiore a ml 2,50 di altezza media. In caso di terreno in pendenza l'altezza della pergotenda va misurata a partire dal punto di spiccato più basso del terreno stesso.
  6. Qualora la pergotenda sia installata in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.
  7. Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

#### **D) CASETTA DEPOSITO ATTREZZI GIARDINO**

1. Si definisce "casetta per deposito attrezzi da giardino" è una piccola struttura in legno, appoggiata al suolo, priva di strutture di fondazione e di opere murarie.
2. Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.
3. La casetta, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalla Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 9 (mt. 3,00 x 3,00) per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno al punto più alto del colmo, non superiore a ml 2,50. In caso di terreno in pendenza l'altezza della casetta va misurata a partire dal punto di spiccato più basso del terreno stesso.
4. Qualora la casetta sia installata in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.
5. Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

#### **E) BARBECUE E PICCOLI FORNELLI**

1. Si definiscono "barbecue o fornelli" i manufatti di piccole dimensioni ed ingombro, anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinati esclusivamente alla cottura di cibi. Tali manufatti:
  - a) non potranno superare l'ingombro massimo di mq. 3,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza. Non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, nè di tettoie aggettanti oltre il limite di 3,00 mq.
  - b) non potranno superare l'altezza massima di mq. 2,00 ad eccezione della canna fumaria che può avere un'altezza massima fino a 3 m.
  - c) non potranno mai essere posizionati a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.
2. Oltre al rispetto di quanto prescritto al precedente comma 1, particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

#### **F) ALTRI MANUFATTI DI ARREDO GIARDINO**

1. vasche ornamentali entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 8,00 ed una profondità di cm. 80,00;

2. voliere per il ricovero di piccoli volatili, di dimensione non superiore a mq. 3,00 ed altezza massima non superiore a ml. 1,80;
3. piccole serre, strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 6,00 ed altezza non superiore a ml. 2,20 misurata nel punto più alto, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;
4. recinti per cani in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o zincata, di altezza non superiore a ml 1,80, per il cane, con relativa cuccia fino alla superficie massima recintata prevista dalle specifiche normative in materia;
5. recinti per ricovero di animali da cortile per uso famiglia, in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o zincata, di altezza non superiore a ml 1,80, nelle dimensioni strettamente necessarie, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie.

### **ART. 93 – PISCINE**

Nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti negli ambiti residenziali è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le piscine dovranno essere possibilmente interrate. Le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- le piscine non potranno superare in superficie più del 20% dell'area libera di pertinenza del fabbricato principale, con un minimo comunque ammesso di mq. 20,00.
- il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato, con la sola botola di accesso dall'alto, le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

La realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Centro Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto, esterni al Centro storico, ma meritevoli di salvaguardia e tutela, non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

E' esclusa la possibilità di realizzare piscine sulle coperture degli edifici del centro storico.

È riconosciuto il carattere pertinenziale alla piscina privata posta al servizio esclusivo di abitazioni e pertanto la sua realizzazione necessita di preventivo titolo edilizio abilitativo; sono fatte salve le normative di settore, del Regolamento comunale di Igiene e della normativa civilistica.

Si raccomanda una scrupolosa gestione operativa della vasca della piscina allo scopo di prevenire rischi sanitari per gli utenti ed eccessiva proliferazione di insetti nocivi nella stagione estiva (es. zanzara tigre).

### **ART. 94- SPAZI PORTICATI – PASSAGGI COPERTI – GALLERIE E SIMILI**

#### **A) PORTICATI E GALLERIE**

1. La realizzazione di spazi ad uso pubblico per porticati e gallerie o comunque spazi coperti ad essi assimilabili deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Devono essere dotati di impianto di illuminazione.
3. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Possono essere realizzati solo in totale compatibilità con la normativa urbanistica prevista dallo strumento urbanistico generale e, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
6. l'uso pubblico deve essere garantito con atto unilaterale d'obbligo da trasciversi nei Registri Immobiliari.

#### **B) MARCIAPIEDI**

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordonate in granito o materiali prescritti dall'ufficio opere pubbliche e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale con analoghi materiali.

In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso a persone con ridotta capacità motoria.

Le stesse caratteristiche costruttive di cui al precedente punto A) valgono per i marciapiedi da realizzare lungo le strade interne a piani attuativi, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per conto dei privati o ogni qualvolta e per qualsiasi ragione i privati stessi dovessero intervenire a modifica o realizzazione dei marciapiedi.

#### **ART. 95 - ACCESSI E PASSI CARRABILI**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'apertura di nuovi accessi è altresì condizionata alla verifica di compatibilità con la strumentazione urbanistica comunale.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00 e non superiore a m. 6,50.
5. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono essere posti ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata stradale. In caso di dimostrata e comprovata impossibilità potrà essere ammessa una distanza inferiore dal ciglio stradale, previo parere dell'Ufficio di Polizia Locale, purchè venga previsto l'uso di cancelli automatizzati con comando a distanza e dimostrata la sicurezza stradale.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

#### **ACCESSO AGLI EDIFICI NON FRONTEGGIANTI GLI SPAZI PUBBLICI**

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di aver stabilito gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio con l'esecuzione dei lavori a carico degli interessati, salvo che le aree siano già servite da strada esistente, o strada privata aperta al pubblico passaggio.

#### **ART. 96 - STRADE PRIVATE**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito della Pianificazione Attuativa secondo le modalità e caratteristiche previste dalla vigenti disposizioni in materia di costruzioni stradali.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - alla pavimentazione permanente;
  - alla formazione di marciapiedi;
  - alla manutenzione e pulizia;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche;
  - essere dotate di illuminazione.
3. Le caratteristiche costruttive delle strada ed i tracciati sono quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale precisati in apposito articolato nel Piano dei Servizi.
4. In ogni caso dovranno rispettare le indicazioni del codice della strada delle specifiche norme e leggi Nazionali e Regionali emanate in materia, nonché secondo le modalità che saranno indicate dall'ufficio Tecnico Comunale.

#### **STRADE PRIVATE E LORO TENUTA, STRADE VICINALI APERTE AL PUBBLICO TRANSITO**

La larghezza delle nuove strade private di varia natura viene determinata, visto il P.G.T., in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali.

La larghezza della carreggiata veicolare per le strade a doppio senso di marcia non potrà essere comunque inferiore a ml. 6,00.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione e l'apertura di strada privata e subordinata alla stipulazione di un atto da trascrivere, a spese dei richiedenti, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio obbligatorio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti e non ottemperati.

Qualora le strade private esistenti non siano state completamente eseguite o siano carenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di manutenzione i frontisti hanno l'obbligo - su richiesta del Comune - di costituirsi in Consorzio per provvedere:

a - al completamento delle opere;

b - agli scarichi delle acque meteoriche secondo le prescrizioni tecniche del Comune e alle normative in vigore;

c - alla pavimentazione e alla sistemazione secondo le prescrizioni tecniche del Comune;

d - all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione;

e - alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

In caso di inadempienza dei privati, il Comune può sostituirsi a essi sull'esecuzione delle opere recuperando a termini di Legge la spesa sostenuta.

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.

Le strade vicinali sono regolamentate dall'art. 14 della Legge 12.02.1958 n° 126.

## **CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE**

Sulle esistenti strade private a fondo cieco e non, aperte al pubblico transito ed alle quali il Comune ha già assegnato il toponimo, il Comune stesso può realizzare o imporre la realizzazione delle seguenti opere: posa di tubazioni per acqua, gas, fognatura, telefono, energia elettrica, illuminazione pubblica, installazione di pali per linee telefoniche ed elettriche e simili.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio al quale compete, inoltre, il rilascio delle Autorizzazioni relative alla formazione dei passi carrabili e pedonali, della pavimentazione e dell'installazione di appropriata segnaletica stradale, del cui rispetto la vigilanza e riservata all'Amministrazione Comunale stessa.

Fino a quando le strade private sopra indicate non saranno completamente urbanizzate, la manutenzione del fondo stradale, nonché il completamento delle urbanizzazioni mancanti, dovranno essere eseguite a cura e spese dei frontisti, oppure l'Amministrazione, al momento in cui attuerà le opere di cui al 1° comma, includerà le strade private nell'elenco delle strade comunali con manutenzione a suo carico.

Il responsabile del servizio, in funzione del carico urbanistico previsto, può prescrivere una larghezza superiore a quella proposta dai privati.

## **ART. 97 – SOPPALCHI**

Si definisce soppalco il vano agibile ricavato attraverso la costruzione di un solaio che suddivida orizzontalmente un ambiente la cui altezza sia superiore a quella minima prescritta per legge.

La Superficie Netta Utile dei soppalchi, da computarsi escludendo la scala di accesso agli stessi, e proporzionale alla Superficie Netta Utile dei locali ad essi sottostanti, misurata secondo i disposti del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia e s.m.i..

Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante e dotato di ringhiera, anche costituita da muratura piena o da vetro di sicurezza, con altezza massima pari a mt. 1,10.

## **ART. 98 - VOLUMI TECNICI**

Si definiscono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono volumi tecnici:

- locali caldaia;

- cabine elettriche;

- locali per impianti di trattamento e condizionamento dell'aria;

- locali per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo;

- locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;

- apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;

- barriere per l'abbattimento dei rumori
- canne fumarie e di ventilazione, ciminiera
- spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- scale di sicurezza che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge
- intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
- condotti tecnologici verticali.

Vengono inoltre considerati volumi tecnici, le opere previste dalla circolare dei lavori pubblici L.L.P.P. 1918 del 1977 (opere realizzate in ambito di stabilimenti industriali).

I parametri di definizione dei volumi tecnici sono definite nelle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

#### **ART. 99 – SERRE BIOCLIMATICHE**

Per serre bioclimatiche sono da intendersi quei manufatti aggiuntivi all'involucro edilizio, realizzati con superfici vetrate e caratteristiche tali da consentire una riduzione della dispersione termica (W) della porzione di parete dell'involucro interessata dal manufatto pari ad almeno il 25%. Le serre bioclimatiche sono da intendersi quali volumi tecnici, come definite e con le modalità costruttive previste dalla D.g.r. 10/01/2014n. X/1217 (modifica ed integrazione della D.g.r. 08/03/2002, n. VII/8313) e s.m.i.

La loro funzione principale è quella di ridurre le dispersioni termiche per trasmissione e favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, garantendo il controllo della radiazione solare nel periodo estivo.

Le serre bioclimatiche non possono essere dotate di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento e possono essere sia addossate che integrate all'edificio.

Le serre bioclimatiche devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle citate DGR.

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349 e s.m.i..

In ottemperanza al presente articolo è fatto salvo il rispetto dei parametri per la aeroilluminazione dei locali affacciati sulla serra medesima in materia igienico-sanitaria.

Devono comunque essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle norme attuative del P.G.T.

#### **ART. 100 – INTERCAPEDINI STRADALI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della Superficie fondiaria del lotto ed assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.

Di norma le costruzioni devono rispettare il filo di fabbricazione verso spazi pubblici, e le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l'inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.

In casi eccezionali, per comprovati motivi tecnici, allorché non sussistano valide soluzioni alternative, e solo qualora non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico e neppure gravemente alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili, carrabili se poste in zone accessibili agli autoveicoli, e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito competente nulla osta del Comune.

L'Amministrazione Comunale può inoltre autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede pubblici, limitatamente a 60 cm. di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere.

Devono essere sempre garantite le seguenti caratteristiche costruttive:

- dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;
- portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;

- conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.

L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

A riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo, proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico, secondo quanto previsto dal vigente "Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa".

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione delle intercapedini, anche sotto spazi pubblici, sono a totale carico dei proprietari frontisti, e vanno effettuate nel rispetto della normativa in materia di occupazione di suolo pubblico. Il fondo dell'intercapedine deve essere ripulito a cura dei suddetti proprietari almeno due volte all'anno.

#### **ART. 101 – INSEGNE DI ESERCIZIO E PUBBLICITARIE, CARTELLONI E TARGHE, BACHECHE**

I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

Per quanto riguarda l'installazione delle insegne e la relativa procedura di autorizzazione si rimanda al vigente "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità".

La progettazione delle insegne deve comunque sempre tenere conto:

- dell'impatto estetico - visuale dell'intervento in rapporto all'edificio;
- del rapporto con il contesto ambientale, in particolare all'interno dei nuclei di antica fondazione (centri storici);
- della compatibilità con gli strumenti paesistico - ambientali e con i vincoli degli edifici.

All'interno dei nuclei di antica formazione e negli ambiti di tutela ambientale il rapporto tra l'organismo commerciale (negoziato di vendita al dettaglio, di vicinato o media struttura), gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando insegne pubblicitarie di forte impatto, insegne retro illuminate, insegne dai cromatismi eccessivi o estranei al contesto. Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante, tenendo conto delle eventuali partizioni (lesene, marcapiano, cornici, ecc.) presenti sulle facciate.

E' permessa l'installazione di targhe professionali e simili unicamente in aderenza alle murature dei fabbricati ove si svolge l'attività, di fianco al vano dei locali od al portone d'ingresso nel caso si riferiscano a locali siti ai piani superiori, senza interferire con le strutture architettoniche che disegnano tali vani, con misura massima cm. 20x30 nei centri di antica formazione, cm. 30 x 40 massimo nelle altre zone, e sporgenza massima cm. 3 dalla parete dell'edificio su cui sono installate, preferibilmente ad un'altezza compresa tra m. 1,50 e 2,30 dal suolo. In presenza di più unità sulla stessa facciata dovrà essere adottata una soluzione unitaria con tipo, dimensioni e materiale unificati e coerenti; le targhe posate successivamente dovranno adeguarsi a quelle eventualmente già in opera. Le targhe potranno essere in legno, lastra metallica di bronzo, rame, lamiera verniciata, plexiglas trasparente, vetro, pietra. I caratteri usati per la scritta, se applicati potranno essere in bronzo, ferro, rame o acciaio satinato, ottone, legno massello. E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato, di materiali sintetici (plastici), a bassa durabilità alle intemperie e comunque di marcato contrasto cromatico, tale da provocare disturbo alla percezione visiva della facciata. I caratteri scritti direttamente sulla targa potranno essere incisi o stampati. Non è consentita la collocazione di targhe su portoni, cancelli ed altri tipi di infisso mobile che costituiscano testimonianza dal punto di vista storico artistico. Le targhe non debbono nascondere o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano e particolari architettonici che costituiscono segni o tracce emergenti e significative dell'architettura e della storia dell'edificio. Sulle targhe di indicazione non e' consentita pubblicità, ma solo indicazione dell'attività, con eventuale marchio del titolare della stessa.

Le insegne e le targhe non dovranno interferire in alcun modo con i sistemi oscuranti esterni delle aperture di facciata (persiane, antoni, ecc.).

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e relativo Regolamento di applicazione, e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in (L.R. 17/2000) materia di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di

tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).

La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.

Sul territorio comunale è consentita l'installazione di bacheche informative o vetrinette espositive da destinare esclusivamente alla diffusione di notizie di interesse generale e senza scopo di lucro, quali: informazione culturale, sportiva, dello spettacolo, ecc.. Gli spazi interessati ed i soggetti abilitati dovranno essere disciplinati con apposito Regolamento comunale. In mancanza di tale Regolamento, le singole bacheche dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa verifica dei requisiti dei richiedenti, e concordate, per collocazione e dimensione, con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' sempre vietato l'uso di alluminio anodizzato e di materiali sintetici.

## **VETRINE**

Le vetrine dei negozi devono essere studiate, in termini di materiali, colori e forme, in modo coerente ed armonico rispetto ai prospetti degli edifici in cui sono inserite, e garantire un corretto rapporto con il contesto urbano-ambientale di riferimento.

La realizzazione di nuove vetrine dovrà uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio.

Per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare.

Le vetrine dei negozi devono, di norma, essere contenute all'interno dei relativi vani. Non devono aggettare oltre il filo esterno dell'edificio.

Per le serrande dei negozi, in tutto il territorio comunale, ad esclusione dei nuclei storici e/o a valenza ambientale, dovranno essere previste soluzioni con manufatti in ferro a battenti, a soffietto o scorrevoli. Sono ammesse chiusure completamente schermanti esclusivamente se realizzate in legno, naturale o verniciato applicate all'infisso della medesima finitura.

Nel centro storico, nonché negli edifici di vecchio impianto e nei nuclei di antica formazione o a valenza ambientale, per i serramenti delle vetrine è vietato l'impiego dell'alluminio anodizzato e l'utilizzo di colori violenti, che non si armonizzino con il contesto.

Nelle vetrine situate in zone storiche e/o a valenza ambientale, all'installazione di chiusure esterne e di sicurezza (tipo serrande metalliche avvolgibili, cancelletti estensibili ecc.) è preferito l'impiego del solo cristallo di sicurezza. Tuttavia, qualora il tipo di attività comporti il necessario ricorso a tali elementi di chiusura, sono vietate tutte quelle tipologie che occultino completamente la vetrina (tipo saracinesche e similari), tranne che si tratti di preesistenze storiche con tipologia a pannelli in legno o ferro verniciato.

Inoltre, nei centri storici non sono ammesse le serrande a fascioni continui di lamiera e le chiusure a doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata, se non in caso di manufatti connessi ad esercizi commerciali "storici" riconosciuti dalla Regione Lombardia.

Nella realizzazione della nuova vetrina, con particolare riferimento al centro storico e agli edifici di vecchio impianto, è comunque tassativamente vietata l'asportazione di porte e portoni in legno preesistenti di fattura tradizionale, comprese le soglie originali.

L'eventuale collocazione di elementi illuminanti a corredo della vetrina dovrà risultare coerente con la tipologia della vetrina, del fabbricato e del contesto di riferimento.

La quantità di luce emanata all'interno delle vetrine non dovrà arrecare disturbo agli edifici limitrofi e all'ambiente circostante, e non dovrà provocare abbagliamento per il transito veicolare.

L'illuminazione dovrà altresì rispondere a quanto previsto in materia di efficienza, risparmio energetico e provvedimenti contro l'inquinamento luminoso nella vigente normativa di riferimento.

## **TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI**

Gli amministratori di condominio devono affiggere stabilmente nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, presso l'atrio degli stabili condominiali o comunque in luogo ben visibile, una targa di piccole dimensioni (max 15,00 cm x 8,00 cm), riportante:

- denominazione del condominio;
- nome, cognome e qualifica dell'amministratore;
- recapito telefonico dell'amministratore affinché possa essere contattato in caso di emergenza.

La targhetta, se esposta accanto al portone di ingresso di condomini siti all'interno dei nuclei di antica formazione, o comunque in zone ed edifici di interesse storico, artistico, culturale ed ambientale, sia realizzata esclusivamente in ottone o pietra, con caratteri incisi, di colore nero o comunque facilmente leggibili.

Sono sempre fatte salve le norme in materia di obblighi condominiali (*In particolare quanto previsto dalla Legge 11.12.2012 n. 220*).

## **ART. 102 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI**

Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dalla struttura comunale competente e sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.

Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.

Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.

Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.

Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.

Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.

Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche. A tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.

Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere immediatamente al ripristino a propria cura e spese.

Si richiamano integralmente i contenuti del DPR 30.05.1989 N° 223 (regolamento anagrafico), con specifico riferimento agli artt. 42 ( numerazione civica) e 43 (obblighi dei proprietari).

## **ART. 103 - ZONE VERDI E PARCHI**

Le zone verdi pubbliche, i parchi e i giardini privati, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

### **IL VERDE URBANO**

Il presente regolamento persegue la tutela del verde urbano inteso come l'insieme di tutte le componenti vegetazionali che contribuiscono alla definizione della qualità degli spazi urbani aperti e degli spazi, anche privati, percepibili dagli spazi pubblici o di fruizione collettiva, per i quali è prevista la definizione di indirizzi e criteri di gestione, tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale nel territorio comunale, sia esso appartenente alla proprietà pubblica che alla privata, in quanto considerato parte del più ampio patrimonio ambientale, paesaggistico, culturale e naturale appartenente al contesto urbano e rurale, secondo le indicazioni della componente paesistica del PGT.

Esse si applicano ai seguenti elementi:

a) le aree pubbliche individuate dal PGT come servizi di verde pubblico, quali ad esempio i parchi o giardini attrezzati, anche se di pertinenza di strutture edificate (come le scuole), le aree verdi con o senza filari arborei, a lato di spazi aperti pubblici, strade, rogge o canali, piste ciclabili, parcheggi, aree di salvaguardia e/o riqualificazione ambientale e/o paesaggistica;

b) le aree private individuate o meno dal PGT ma dotate di verde arboreo o arbustivo, i parchi e le aree di verde privato indicate dal Piano delle Regole del PGT, gli ambiti rurali di particolare pregio ambientale o dotati di specifiche peculiarità (ad esempio i filari o le macchie arboree lungo i corsi d'acqua, i fontanili, etc.), le fasce arboreo arbustive di mitigazione e/o compensazione, anche se incluse in compendi produttivi, le aree verdi di proprietà privata ma ad uso pubblico, disciplinati da apposita convenzione.

Le Norme per il governo del verde non considerano le aree boscate, come definite dalla L.R. n° 31 del 05/12/2008 e ss. mm. ed ii., le aree arboree ed arbustive soggette a coltivazione (frutteti, vigneti, orti, vivai,



etc.), i giardini privati non ricadenti nelle predette tipologie, ovvero non interessati dalla presenza di soggetti arborei di particolare pregio, le aree verdi di limitata dimensione – ovvero le aree interstiziali o intercluse – ai lati delle arterie stradali e prive di presenze arboree di particolare significato.

Le presenti norme non prevalgono sui disposti del PGT o su altri articoli dello stesso Regolamento edilizio, o di qualsiasi altro strumento di pianificazione, di scala comunale o sovra locale, e alle norme vigenti in materia di tutela o di vincolo geologico, idrogeologico, sismico, urbanistico, ambientale e paesaggistico etc.

#### **ART. 104 CHIOSCHI – CABINE TELEFONICHE - EDICOLE**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o di uso pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso in conformità a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale.

#### **ART. 105 - DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO**

1 Se consentito e compatibile dallo strumento urbanistico comunale, l'uso del sottosuolo pubblico può essere dato in concessione, le modalità di utilizzo ed ogni altro aspetto economico dovrà essere regolato da apposita convenzione.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **ART. 106 - RETI DI SERVIZI PUBBLICI**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto (normalmente da evitare e pertanto ammissibili solo in caso di comprovata impossibilità tecnica all'interramento) non devono in ogni caso costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **ART. 107 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA**

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Le cassette postali dovranno essere collocate possibilmente sulle recinzioni del lotto, ovvero integrate alle strutture dell'ingresso pedonale.

Le disposizioni di cui ai precedenti comma, sono obbligatorie nel caso di interventi di nuova costruzione, o comunque di interventi che prevedano il rifacimento delle recinzioni/ingressi pedonali.

## **ART. 108 - ARMADIETTI CONTATORI**

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni dovranno essere collocati previo accordo con gli Enti gestori dei servizi e debbono essere preventivamente oggetto di titolo edilizio comunale.

In particolare gli armadietti che necessitano di essere collocati verso strade e marciapiedi lungo la recinzione con aperture verso l'esterno dovranno comunque essere posizionati in modo da non ostacolare il traffico veicolare sulle strade, o pedonale sui marciapiedi, possibilmente ad incasso.

Gli sportelli dei contatori del metano dovranno avere la superficie realizzata con rete metallica o altri tipi di superfici aperte.

Tutti gli sportelli e le finiture degli armadietti dovranno essere tinteggiati con il medesimo colore delle recinzioni dell'edificio o comunque del supporto sul quale vengono collocati.

I manufatti esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento dovranno essere uniformati alle prescrizioni di cui ai precedenti commi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

## **ARTICOLO 109 - RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti interessati da interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria (edifici destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone quali: abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor” e s.m.i.

Deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali con pavimenti e/o pareti addossate al terreno si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas negli ambienti indoor (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

A tal proposito si richiamano le “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” di cui al decreto della Regione Lombardia n. 12678 del 21.12.11 allegate al presente Regolamento come parte integrale e sostanziale della presente norma; la coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di agibilità.

La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Si ribadisce che il vespaio aerato è obbligatorio per qualunque locale interrato, anche senza la permanenza di persone (autorimesse e cantine comprese).

## **ART. 110 - PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI DOMESTICI**

1. La corretta progettazione ed esecuzione delle opere edili e degli impianti deve mirare anche a ridurre i danni alle persone originati da situazioni di rischio e da incidenti in ambiente domestico.
2. Una corretta progettazione ed esecuzione degli edifici deve considerare anche tali aspetti, spesso invece sottovalutati. Gli aspetti tecnici da valutare già nella fase progettuale sono i seguenti:
  - a) Scale sia interne che esterne all'alloggio dotate sempre di corrimano (anche sui due lati), eseguite con materiali antisdrucciolevoli e con corretto rapportoalzata/pedata (si consideri la possibilità di apporre strisce adesive ben fissate con le medesime caratteristiche).
  - b) Scale comuni con esclusione di gradini “a zampa d'oca”.
  - c) Illuminazione da prevedere in modo sufficiente in tutti i locali, in particolare nei corridoi e sulle scale
  - d) Vasca da bagno, vano doccia, WC dotati di maniglione d'appoggio.
  - e) Pavimenti dei bagni e delle cucine da realizzare preferibilmente con materiale antisdrucciolevole o dispositivi equivalenti allo scopo.
  - f) Gradini e piani sfalsati: introdurre sistemi e/o dispositivi atti ad evitare cadute.
  - g) Parapetti: prevedere altezze adeguate ai piani, atte ad evitare l'arrampicamento.
  - h) Sicurezza impianti e rischio incendio: ottemperanza puntuale e totale alla legislazione vigente (acquisizione del progetto se obbligatorio, CPI e dichiarazione di conformità).
  - i) Spazio antistante e senso apertura delle porte: da valutare attentamente in sede di progetto dell'edificio.
  - j) Area esterna / giardino / cortile: realizzare percorsi atti ad evitare barriere architettoniche ed elementi di inciampo (tombini, dislivelli, arredi di giardino, ecc.).

- k) Inferriate / cancelli pedonali e carrali, recinzioni: garantire idonei ancoraggi e manutenzione degli impianti automatici di apertura / chiusura.
  - l) "fai da te": prevedere adeguati spazi dedicati allo scopo.
  - m) Superfici vetrate trasparenti o traslucide: impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo e sicuro, tale da trattenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura (anche con utilizzo di pellicole di sicurezza soprattutto per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente)
3. In sede di presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o presentazione della SCIA/CILA dovrà essere presentata a corredo della documentazione apposita autocertificazione del progettista attestante la conformità dell'intervento al dettato del presente articolo.

## **TITOLO VII**

# **IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE**

### **ART. 111 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti disposizioni, integrative e specificative delle indicazioni della normativa del Piano Delle Regole del PGT, riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell' 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

### **ART. 112 – LOCALIZZAZIONI**

Le stazioni radio base per la telefonia mobile, in ottemperanza al "Piano di Rete Comunale per la Telefonia Mobile" di cui il Comune dovrà dotarsi, dovranno essere preferibilmente localizzate negli ambiti del sistema produttivo esistente e/o di nuova previsione, ovvero ad essi in fregio;

L'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni e ubicazioni alternative qualora vengano dimostrate impossibilità tecniche insormontabili rispetto a quanto indicato nel precedente comma.

L'installazione di tali impianti (per le telecomunicazioni e la radiotelevisione) è consentita ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.05.2001 n° 11 e del relativo Regolamento Regionale 19.11.2001 n. 6, fermo restando le seguenti indicazioni:

- gli impianti e le apparecchiature devono rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati nella legislazione nazionale e regionale vigente;
- la superficie del lotto destinato alle attrezzature ed agli impianti deve essere interamente recintata e perimetrata da filari alberati e da siepi sempreverdi, nonché resa accessibile per viabilità e servizi;
- la realizzazione dell'impianto e le relative opere edilizie devono essere autorizzate ai fini edilizio - urbanistici, nonché in merito alle procedure di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n° 11/2001 e del relativo Regolamento Regionale ed in conformità agli schemi in esso contenuti ed è da ritenersi di pubblica utilità.

L'installazione degli impianti è comunque, ed in ogni caso vietata:

- a) in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziale, ospedali, oratori, parchi giochi, e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni, ai sensi l'articolo 4, comma 8 della L.R. 11/2001 e successive modificazioni o integrazioni;
- b) su immobili o manufatti privi di titolo abilitativo, ovvero realizzati abusivamente;
- c) in corrispondenza dei coni prospettici con visuali su edifici storici, monumenti, paesaggi ritenuti sensibili e nel centro storico dovranno obbligatoriamente essere valutate dalla Commissione comunale per il Paesaggio.

Qualora, alla data di approvazione del presente Regolamento, sussistano impianti situati in aree ove non ne è consentita l'installazione, i gestori di tali infrastrutture comunicano all'Amministrazione Comunale, alla competente ARPA, alla Direzione Generale competente in materia ambientale della Giunta della Regione Lombardia, il piano di adeguamento e di delocalizzazione, ai sensi dell'art. 9 L.R. 11/01 e s.m.i.

Nelle aree e zone di proprietà pubblica sono da localizzare preferibilmente gli impianti. Qualora, la scelta per l'installazione degli stessi dovesse ricadere su altre aree o zone, i richiedenti dovranno fornire congrua

motivazione d'ordine tecnico e sanitario, ma comunque nel rispetto delle indicazioni della Amministrazione Comunale.

È favorita l'installazione di impianti su manufatti esistenti che, per caratteristiche morfologiche ed altezze presenti, possono consentire, in assenza di condizioni di incompatibilità, l'insediamento di impianti senza arrecare rilevante impatto visivo.

Nel caso di installazione di impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- Del Piano di sistema "infrastrutture a rete" (volume 7 del PTPR);
- Delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).

Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel Decreto Legislativo 24 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.

Per limitare l'uso del territorio e contenere il numero dei siti destinati all'installazione degli impianti, questi dovranno essere progettati e realizzati in modo da permetterne l'utilizzazione da parte di almeno due che, a loro volta, si obbligheranno nei confronti del comune al rispetto di tale prescrizione.

I gestori di reti di telecomunicazione, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di promuovere idonee azioni di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione territoriale delle Stazioni Radio Base (S.R.B.) e delle loro pertinenze, allo scopo di minimizzare l'esposizione della popolazione, sono tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale stessa, e alla competente ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno un Piano di localizzazione, ai sensi della L.R. 11/01 art. 4 c.11 e successivi.

#### **ART. 113 – NORME PROGETTUALI - ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti sopra definiti, oltre che a rispettare i limiti di emanazione previsti dalle vigenti normative sanitarie, devono essere progettati in modo tale da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso.

I suddetti impianti devono essere progettati in modo tale da armonizzarsi con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici.

In particolare, sono da privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti, che non dovranno avere superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato ad altezze inferiori a quelle degli edifici destinati a permanenza di persone superiore alle quattro ore, situati:

- a) entro 100 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- b) entro 250 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- c) entro 500 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Inoltre, fatto salvo quanto disposto dal precedente comma, l'installazione degli impianti deve di norma rispettare quanto segue:

- a) altezza massima dei tralicci o pali, installati a quota campagna, di sostegno degli impianti pari a metri 30 (trenta);
- b) altezza massima degli impianti da installare sui tetti degli edifici pari a metri 5 (cinque);
- c) la cabina costituente la stazione (centralina, quadri elettrici, accessori vari) non deve essere di norma superiore a 12,00 mq per 2,50 m di altezza. La cabina, se realizzata fuori terra, deve rispettare la normativa sulle distanze prevista dal vigente PGT nell'ambito delle singole zone omogenee, e non è computata ai fini planivolumetrici;
- d) i materiali costituenti la cabina devono essere di comprovata solidità, non precari e trattati all'esterno in modo tale da integrarsi con l'ambiente circostante;
- e) i tralicci o i pali di sostegno, installati a quota campagna, dovranno rispettare una distanza minima dai confini pari a 5,00 m.; distanze inferiori saranno ammesse in presenza di regolari accordi sottoscritti tra i confinanti interessati.

Sarà esplicito obbligo di conservare e mantenere con cura gli impianti, sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione eventualmente adottate ai fini del contenimento delle emissioni, nonché di ripristinare lo stato dei luoghi al momento della dismissione degli impianti stessi.

#### **ART. 114 – DEROGHE**

I limiti di cui alle lettere a) b) del precedente articolo, comma 5, potranno essere derogati, nel caso di documentata impossibilità tecnica a rispettarli e sulla scorta di idonea documentazione, nonché previo parere favorevole degli Enti preposti.

#### **ART. 115 – AUTORIZZAZIONE COMUNALE ALL'INSTALLAZIONE E ALL'ESERCIZIO. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA**

Gli impianti con potenza superiore a 20W sono assoggettati ad autorizzazione comunale ai sensi dell'articolo 87, commi 2 e 3 del D.Lgs 259/03.

Il ricorso alla D.I.A. ex articolo 87 c. 3 del D.Lgs. 259/03 è ammesso per gli impianti con potenza inferiore a 20W.

Gli impianti sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto l'autorizzazione è rilasciata a titolo gratuito, giusto anche l'art. 17 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

La domanda di autorizzazione comunale, da redigere sull'apposita modulistica (se presente), dovrà essere corredata dalla documentazione elencata negli allegati al Decreto Legislativo 259/03 e s.m.i..

Le autorizzazioni dovranno essere accompagnate da Convenzione tra il Comune proprietario e il soggetto richiedente, nella quale vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali dell'intervento.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, assumendosi l'obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'Art.4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il Comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della D.G.R. n.7351 del 11/12/2001.

Gli Enti gestori sono tenuti a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, dei siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile, affinché per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni siano privilegiate, nel rispetto dei requisiti di cui ai precedenti articoli, le aree e gli edifici di proprietà comunale.

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di impianto storico, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si fa riferimento a quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 e s.m.i. in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Qualora l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 e s.m.i..

Nel caso di installazione di impianti temporanei per la telefonia mobile, si deve fare riferimento al disposto dell'articolo 8 della L. R. 11 maggio -2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggette di adeguamento alle eventuali variazioni della normativa nazionale o regionale senza che ciò comporti necessita di variante al Regolamento Edilizio.

#### **ART. 116 – RINVIO A NORME STATALI E REGIONALI**

Per quanto non disciplinato o previsto dal presente articolo, ivi comprese le sanzioni e il regime transitorio per gli impianti esistenti, si rinvia alle normative statali e regionali vigenti.

Qualora queste ultime dovessero dettare prescrizioni o accorgimenti più restrittivi essi saranno immediatamente prevalenti su quelli contenuti nel presente titolo.

## **TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 117 – ABROGAZIONE DI REGOLAMENTI COMUNALI PREVIGENTI**

Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il precedente Regolamento Edilizio Comunale.

### **ART. 118 – APPROVAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento edilizio entra in vigore il giorno successivo alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

### **ART. 119 - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

Al fine di rendere semplice ed efficace l'applicazione della disciplina del presente regolamento e di una omogeneizzazione delle modalità di presentazione e acquisizione dei documenti nella fase procedurale l'Amministrazione Comunale provvederà alla predisposizione di adeguata modulistica e schemi operativi da predisporre dopo l'entrata in vigore del presente regolamento.

### **ART. 120 - RINVIO A LEGGI SPECIALI**

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti. L'attività edilizia, e altresì soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

### **ART. 121 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI**

Il Responsabile del Servizio come previsto dall'art. 27 del DPR 380/01, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire, nella denuncia di inizio attività **e nelle altre tipologie di titoli abilitativi**.

### **ART. 122 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

Il Responsabile del Servizio quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di Permesso, denuncia di inizio attività **e nelle altre tipologie di titoli abilitativi** adotta i provvedimenti di cui al DPR 380/01 e s.m.i..

### **ART. 123 - SANZIONI**

Per quanto non espressamente contemplato da specifiche disposizioni di Leggi dello Stato o della Regione, si applicano gli art. 106, 107, 108, 109, 110, del T.U. 03/03/34 n° 383, così come confermate dall'art. 64 della Legge 08/06/90 n° 142 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 124 – ALLEGATO PIANO DEL COLORE NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE**

Costituisce atto integrativo e sostanziale al presente Regolamento Edilizio Comunale, l'Allegato Piano del Colore negli interventi edilizi all'interno degli ambiti di antica formazione.

### **ART. 125 – ALLEGATO ENERGETICO**

Costituisce atto integrativo e sostanziale al presente Regolamento Edilizio Comunale, l'Allegato Energetico reso per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale.



**ART. 126 – ALLEGATO LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON  
IN AMBIENTI INDOOR**

Costituisce atto integrativo e sostanziale al presente Regolamento Edilizio Comunale, l'Allegato inerente le Linee Guida per la Prevenzione delle Esposizioni al Gas Radon in ambienti Indoor.