



# *Comune di Santa Maria della Versa*

(Provincia di Pavia)

Piazza Ammiraglio Faravelli, 1

Cod. Fisc. – P. Iva: 01484840184

Telefono n.: 0385/278011 - 278220 - 798343 Fax n. 0385/79622

C.A.P. 27047

## **REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA EDILIZIA**

*Adottato con D.C. n. 6 del 23.04.2020 - Approvato con D.C. n. 18  
del 04.08.2020*

***IN ATTUAZIONE DEL DGR 24 OTTOBRE 2018 -N. XI/695- RECEPIMENTO  
DELL'INTESA TRA IL GOVERNO, LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI,  
CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI  
ALL'ARTICOLO 4, COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA  
REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380***

*Progettista  
Ing. Roberta Moroni*

# Sommario

## PARTE PRIMA

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

- Art. 1 Finalità e obiettivi del regolamento edilizio
- Art. 2 Quadro delle definizioni uniformi
- Art. 3 Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione
- Art. 4 Definizione degli interventi e delle destinazioni d'uso
- Art. 5 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi
- Art. 6 Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### **Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

##### ***Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi***

- Art. 1 SUE
- Art. 2 SUAP
- Art. 3 Commissione Edilizia
- Art. 4 Commissione per il Paesaggio
- Art. 5 Disposizioni generali sui procedimenti
- Art. 6 Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche
- Art. 7 Modalità di coordinamento con il SUAP

##### ***Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi***

- Art. 8 Autotutela amministrativa
- Art. 9 Riesame di titoli abilitativi
- Art. 10 Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 11 Proroga dei titoli abilitativi
- Art. 12 Rinnovo dei titoli abilitativi
- Art. 13 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art. 14 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
- Art. 15 Pareri preventivi
- Art. 16 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia
- Art. 17 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- Art. 18 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

## **Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori**

### ***Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori***

- Art. 19 Comunicazione di inizio lavori
- Art. 20 Direttore dei Lavori
- Art. 21 Varianti in corso d'opera
- Art. 22 Comunicazione di fine lavori
- Art. 23 Agibilità
- Art. 24 Occupazione di suolo pubblico
- Art. 25 Comunicazione di avvio delle opere di bonifica

### ***Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori***

- Art. 26 Impianto e disciplina del cantiere
- Art. 27 Punti fissi di linea e di livello
- Art. 28 Conduzione del cantiere
- Art. 29 Manomissione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 30 Cartelli di cantiere
- Art. 31 Scavi e demolizioni
- Art. 32 Misure di cantiere e eventuali tolleranze
- Art. 33 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera
- Art. 34 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
- Art. 35 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

## **Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

### ***Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio***

- Art. 36 Caratteristiche funzionali degli edifici
- Art. 37 Disciplina generale
- Art. 38 Requisiti energetici, ecologici ed ambientali
- Art. 39 Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica
- Art. 40 Incentivi
- Art. 41 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
- Art. 42 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale
- Art. 43 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")
- Art. 44 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

### ***Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico***

- Art. 45 Strade
- Art. 46 Portici
- Art. 47 Piste ciclabili
- Art. 48 Aree per parcheggio

- Art. 49 Piazze e aree pedonalizzate
- Art. 50 Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 51 Passi carrai ed uscite per autorimesse
- Art. 52 Chioschi/dehors su suolo pubblico
- Art. 53 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
- Art. 54 Recinzioni
- Art. 55 Numerazione civica

### ***Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente***

- Art. 56 Aree verdi
- Art. 57 Orti urbani
- Art. 58 Sentieri
- Art. 59 Tutela del suolo e del sottosuolo
- Art. 60 Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano
- Art. 61 Bonifiche e qualità dei suoli

### ***Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche***

- Art. 62 Approvvigionamento idrico
- Art. 63 Depurazione e smaltimento delle acque
- Art. 64 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- Art. 65 Distribuzione dell'energia elettrica
- Art. 66 Distribuzione del gas
- Art. 67 Ricarica dei veicoli elettrici
- Art. 68 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- Art. 69 Telecomunicazioni
- Art. 70 Rete di illuminazione pubblica
- Art. 71 Illuminazione esterna negli spazi privati

### ***Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico***

- Art. 72 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- Art. 73 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- Art. 74 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- Art. 75 Allineamenti
- Art. 76 Piano del colore
- Art. 77 Coperture degli edifici
- Art. 78 Griglie ed intercapedini
- Art. 79 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici
- Art. 80 Serramenti esterni degli edifici
- Art. 81 Insegne commerciali, mezzi pubblicitari, tende, targhe
- Art. 82 Beni culturali e edifici storici
- Art. 83 Cimiteri monumentali e storici

### ***Capo VI – Elementi costruttivi***

- Art. 84 Superamento barriere architettoniche e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
- Art. 85 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- Art. 86 Canali di gronda e pluviali
- Art. 87 Strade e passaggi privati e cortili
- Art. 88 Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- Art. 89 Materiali, tecniche costruttive degli edifici
- Art. 90 Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- Art. 91 Piscine

### ***Capo VII – Vigilanza e sistemi di controllo***

- Art. 92 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- Art. 93 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- Art. 94 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

### ***Capo VIII – Norme transitorie***

- Art. 95 Revisione del Regolamento Edilizio
- Art. 96 Adeguamento del Regolamento Edilizio
- Art. 97 Abrogazione di precedenti norme
- Art. 98 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

**PARTE PRIMA**  
**PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

**Art. 1 - Finalità e obiettivi del regolamento edilizio**

1. Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO è stato redatto secondo lo schema approvato dalla Regione Lombardia con DGR 24/10/2018 – n. XI/695 e s.m.i. sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, recependo lo schema tipo del Regolamento Edilizio e le definizioni tecniche uniformi ed effettuando la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia.

2. Le norme del presente R.E., per quanto di competenza, si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene. Il territorio e il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della Pubblica Amministrazione.

**Art. 2 - Quadro delle definizioni uniformi**

| VOCI                                      | ACRONIMO | DESCRIZIONE  | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE   |
|---|----------|--|-----------------------|--|
| 1<br>Superficie territoriale              | ST       | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  | SI                    |  |
| 2<br>Superficie fondiaria                 | SF       | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  | SI                    |  |
| 3<br>Indice di edificabilità territoriale | IT       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.   | SI                    | Per superficie si intende la superficie lorda. |
| 4<br>Indice di edificabilità fondiaria    | IF       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.  | SI                    | Per superficie si intende la superficie lorda. |
| 5<br>Carico urbanistico                   | CU       | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. | SI                    |  |
| 6<br>Dotazioni Territoriali               | DT       | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.  | SI                    |  |
| 7<br>Sedime                               |          | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.  | NO                    |  |

| VOCI                         | ACRONIMO | DESCRIZIONE   | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE   |
|------------------------------|----------|---|-----------------------|--|
| 8<br>Superficie coperta      | SCOP     | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.                                 | SI                    | Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. |
| 9<br>Superficie permeabile   | SP       | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. | SI                    |  |
| 10<br>Indice di permeabilità | IPT/IPF  | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).  | SI                    |  |
| 11<br>Indice di copertura    | IC       | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.   | SI                    |  |
| 12<br>Superficie totale      | STOT     | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.   | SI                    |  |
| 13<br>Superficie lorda       | SL       | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.  | SI                    |  |
| 14<br>Superficie utile       | SU       | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.   | SI                    |  |

| VOCI                            | ACRONIMO | DESCRIZIONE   | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE   |
|---------------------------------|----------|---|-----------------------|--|
| 15<br>Superficie<br>accessoria  | SA       | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>- i volumi tecnici;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul> | SI                    | Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.  |
| 16<br>Superficie<br>complessiva | SC       | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).   | SI                    |  |
| 17<br>Superficie<br>calpestable | SCAL     | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).   | SI                    | Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. |

| VOCI   | ACRONIMO | DESCRIZIONE  | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE  |
|--|----------|--|-----------------------|---|
| 18<br>Sagoma                                 |          | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.  | NO                    |   |
| 19<br>Volume totale o volumetria-complessiva | VT       | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.  | SI                    |   |
| 20<br>Piano fuori terra                      |          | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.   | NO                    |   |
| 21<br>Piano seminterrato                     |          | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.   | NO                    | Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017. |
| 22<br>Piano interrato                        |          | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.   | NO                    |   |
| 23<br>Sottotetto                             |          | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.  | NO                    |   |
| 24<br>Soppalco                               |          | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.  | NO                    |   |
| 25<br>Numero dei piani                       |          | È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).   | NO                    |   |
| 26<br>Altezza lorda                          |          | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.  | NO                    |   |
| 27<br>Altezza del fronte                     |          | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:<br>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;<br>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane | NO                    |   |

| VOCI                        | ACRONIMO | DESCRIZIONE   | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE  |
|-----------------------------|----------|---|-----------------------|---|
| 28<br>Altezza dell'edificio |          | Altezza massima tra quella dei vari fronti.   | SI                    |   |
| 29<br>Altezza utile         |          | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.  | NO                    |   |
| 30<br>Distanze              |          | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.   | NO                    | Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. |
| 31<br>Volume Tecnico        |          | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).   | NO                    |   |
| 32<br>Edificio              |          | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. | NO                    |   |
| 33<br>Edificio Unifamiliare |          | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.   | NO                    |   |
| 34<br>Pertinenza            |          | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà  | NO                    |   |
| 35<br>Balcone               |          | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.   | NO                    |   |
| 36<br>Ballatoio             |          | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.  | NO                    |   |

| VOCI  | ACRONIMO | DESCRIZIONE   | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE  |
|---|----------|---|-----------------------|---|
| 37<br>Loggia/<br>Loggiato                                       |          | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.   | NO                    | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| 38<br>Pensilina   |          | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.   | NO                    |   |
| 39<br>Portico/<br>Porticato                                     |          | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.   | NO                    | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| 40<br>Terrazza  |          | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.                                 | NO                    | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| 41<br>Tettoia   |          | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.                                     | NO                    |   |
| 42<br>Veranda   |          | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO                    |   |
| 43<br>Superficie<br>scolante<br>impermeabile<br>dell'intervento |          | Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.   | NO                    | Nuova definizione.  |
| 44<br>Altezza<br>urbanistica                                    | AU       | Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.   | SI                    | Nuova definizione.  |
| 45<br>Volume<br>urbanistico                                     | VU       | Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.  | SI                    | Nuova definizione.  |

### **Art. 3 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione**

1. Le disposizioni generali che regolamentano la materia edilizia sono definite nell'Allegato C, Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 Definizioni tecniche uniformi, alle quali si rimanda e che raggruppa le disposizioni sulla base alle seguenti materie:

a) Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità:

- a.1 Edilizia residenziale;
- a.2 Edilizia non residenziale;
- a.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- a.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali;
- a.5 Sottotetti;
- a.6 Seminterrati.

b) Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia:

- b.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- b.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
- b.3 Servitù militari;
- b.4 Accessi stradali;
- b.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- b.6 Siti contaminati;
- b.6 Intorni aeroportuali;
- b.7 Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie;
- b.8 Invarianza idraulica.

c) Vincoli e tutele:

- c.1 Beni culturali;
- c.2 Beni paesaggistici;
- c.3 Rischio idrogeologico;
- c.4 Vincolo idraulico;
- c.5 Aree naturali protette;
- c.6 Siti della Rete Natura 2000 e tutela della biodiversità;
- c.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale;
- c.8 Tutela qualità dell'aria.

d) Normativa tecnica:

- d.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);
- d.2 Sicurezza statica e normativa antisismica;
- d.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- d.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;
- d.5 Sicurezza degli impianti;
- d.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni;
- d.7 Demolizione o rimozione dell'amianto;

- d.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici;
  - d.9 Tutela del rumore e isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
  - d.10 Produzione di materiali da scavo;
  - d.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);
  - d.12 Prevenzione inquinamento luminoso;
  - d.13 Obbligo installazione ricariche elettriche.
- e) Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti;
- e.1 Strutture commerciali;
  - e.2 Strutture ricettive;
  - e.3 Strutture per l'agriturismo;
  - e.4 Impianti di distribuzione del carburante;
  - e.5 Sale cinematografiche;
  - e.6 Scuole e servizi educativi;
  - e.7 Enti del Terzo settore;
  - e.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;
  - e.9 Impianti sportivi;
  - e.10 Strutture termali;
  - e.11 Strutture sanitarie;
  - e.12 Strutture veterinarie.

#### **Art. 4 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Gli interventi edilizi sono definiti dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

#### **Art. 5 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi**

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune di Santa Maria della Versa.

#### **Art. 6 - Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa**

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa è reperibile sul sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune di Santa Maria della Versa.

In particolare si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli "Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie", adottata con Deliberazioni della Giunta Regionale 17 luglio 2017 - n. X/6894, è pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lombardia.

**PARTE SECONDA**  
**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

**Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

**Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi**

**Art. 1 – SUE**

1. L'Amministrazione comunale si compone di strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento che, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001 ed ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre strutture competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia rappresenta il punto di coordinamento tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia disciplinata dalla Legge e dal presente Regolamento.

**Art. 2 – SUAP**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'apparato di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.
2. Lo SUAP è obbligatorio ed ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso, ivi comprese quelle preposte alla tutela dell'ambiente, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute o della pubblica incolumità.

**Art. 3 – Commissione Edilizia**

1. Nei termini e con le modalità previsti dalla vigente legislazione, l'Amministrazione Comunale valuta l'opportunità di istituire la Commissione Edilizia; pertanto, le norme di cui ai successivi articoli sono da considerarsi vevoli nel solo caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse di istituire la Commissione Edilizia.
2. La Commissione Edilizia è nominata con deliberazione della Giunta Comunale, comunicata al Consiglio Comunale, ed è composta da un numero di componenti compreso tra tre e cinque.
2. I pareri forniti dalla Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
3. La Commissione Edilizia si pronuncia esclusivamente sulle istanze aventi ad oggetto interventi subordinati, ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005, al rilascio di un Permesso di Costruire.

**Art. 4 – Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio verrà istituita come previsto dall'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. La Commissione Comunale per il Paesaggio rappresenta l'organo tecnico – consultivo del Comune chiamato ad esprimere pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
3. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
  - rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, ancorché semplificata ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
  - in tutti i casi citati dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
  - irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
  - accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
  - pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
  - in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.
4. Nell'esprimere il proprio parere la Commissione per il Paesaggio tiene conto della coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, al fine di garantire la tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

#### **Art. 5 – Disposizioni generali sui procedimenti**

1. I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, dall'art. 2 del D.lgs. n. 222/2016 e relativa tabella A, dalla L.R. n. 12/2005, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati il Responsabile del procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale.

#### **Art. 6 – Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche**

1. In tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione il Comune, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 82/2005, intende avvalersi di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.

1. Con lo sportello telematico, tutte le pratiche relative all'attività edilizia dovranno essere presentate online. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico, infatti, sostituisce completamente quella in formato cartaceo, perché rispetta i dettami del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgv. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale").

2. Lo sportello telematico è lo strumento che attua il Piano di informatizzazione, introdotto dal Decreto Legge del 24/06/2014, n. 90, obbligatorio per tutte le pubbliche amministrazioni.

2. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia sono presentate in conformità ai contenuti della modulistica unificata e standardizzata come approvata dall'Intesa Stato Regioni e fatta propria da Regione Lombardia, anche per ciò che attiene ai rispettivi atti ed elaborati da allegare alle stesse.

#### **Art. 7 – Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. I procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 5, sono istruiti con la procedura prevista dal D.P.R. n. 160/2010.

2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) agisce in maniera strettamente integrata con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).

3. Il Responsabile del procedimento SUAP, ricevuta l'istanza per l'attivazione dei relativi endoprocedimenti istruttori urbanistico/edilizio e paesaggistico, ne dà tempestiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.

4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito dell'attività istruttoria:

- segnala allo SUAP la necessità di eventuali integrazioni documentali ai fini dell'inoltro al soggetto istante;
- verifica e segnala allo SUAP se ai fini urbanistico-edilizi e paesaggistici e per lo specifico procedimento sia necessaria l'acquisizione di pareri da parte di distinte unità organizzative interne o di assensi o nulla-osta da parte di Enti o altre Amministrazioni al fine dell'attivazione, da parte dello SUAP, di una Conferenza di Servizi;
- ove necessari nell'ambito del procedimento, istruisce e predisponde i provvedimenti per l'acquisizione delle deliberazioni di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale;
- comunica tutti gli adempimenti necessari, sotto il profilo urbanistico edilizio, alla conclusione dell'iter.

6. Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) costituisce l'organo di riferimento per gli imprenditori che intendono avviare, ampliare, rilevare attività produttive. Si occupa del rilascio dei titoli autorizzativi per l'esercizio delle attività produttive, accoglie le istanze di richiesta di avvio delle attività imprenditoriali/produttive, le trasmette agli uffici competenti fornendo risposta all'utenza, coordina i procedimenti e ne comunica l'esito.

3. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa il Comune potrà adottare specifico Regolamento comunale con cui disciplinare le procedure che garantiranno l'integrazione tra il SUAP e il SUE e specificare i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

## ***Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi***

### **Art. 8 – Autotutela amministrativa**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela amministrativa provvedendo, qualora ne ricorrano i presupposti, all'annullamento ovvero alla conformazione di un atto o di un provvedimento.

2. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990 è possibile procedere all'annullamento di un atto o di un provvedimento per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico. L'interesse pubblico sotteso all'esercizio del potere di autotutela deve essere puntualmente motivato nel provvedimento di annullamento e non può riscontrarsi nel mero ripristino della legalità violata.

3. Ove sussista uno specifico interesse pubblico e sia possibile procedere alla rimozione dei vizi relativi ai procedimenti amministrativi che hanno formato l'atto o il provvedimento, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare il procedimento finalizzato alla conformazione dello stesso.

4. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione: quando dall'analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

5. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo, puntualmente motivato, del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia.

#### **Art. 9 – Riesame di titoli abilitativi**

1. Qualora in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi, che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria, il Responsabile SUE provvede all'attivazione della procedura di riesame.

2. Il riesame può essere attivato anche ad esito di sentenza del giudice amministrativo.

3. Ove previsto, per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni, della Commissione Edilizia o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.

#### **Art. 10 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area, puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.

2. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato.

3. La richiesta può essere formulata dall'avente titolo ai sensi di legge, da notai o dai tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente o altro).

4. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza.

5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

#### **Art. 11 – Proroga dei titoli abilitativi**

1. Nel caso in cui non sia possibile iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del provvedimento abilitativo o terminarli entro tre anni dall'inizio, prima delle scadenze indicate nel titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire può richiedere motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga ed al rilascio del relativo provvedimento.

3. La proroga può essere concessa 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.

4. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.

5. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta una sola volta.

#### **Art. 12 – Rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata, può esserne richiesto il rinnovo.

2. La procedura di rinnovo rappresenta una nuova richiesta e, pertanto, determina il rilascio di un nuovo titolo edilizio: quest'ultimo è pertanto subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti ed all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.

3. Stante la formazione di un nuovo titolo edilizio, il procedimento di rinnovo è regolato dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

4. Ove siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche, il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio al contributo di costruzione.

### **Art. 13 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. La disciplina relativa alla sospensione dell'uso ed alla dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001 e nell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.

2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati.

3. Nell'ordinanza emessa il Responsabile SUE può fissare un termine per l'adeguamento; trascorso inutilmente il predetto termine sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.

4. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

5. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, attraverso le opportune misure tecnico-edilizie, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.

### **Art. 14 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

2. Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo le aliquote vigenti stabilite dal comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di avvenuto rilascio del permesso di costruire e per il ritiro del medesimo.

3. In caso di titoli abilitanti che non richiedono il rilascio di provvedimento espresso, il contributo di costruzione è corrisposto prima dell'inizio dei lavori e comunque entro trenta giorni dalla presentazione.

4. È consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, a richiesta dell'interessato, in conformità alle disposizioni deliberate da questo Ente. Nei casi in cui si proceda a rateizzazione, unitamente alla ricevuta di versamento della prima rata deve essere depositata fideiussione bancaria od assicurativa con clausola di validità fino allo svincolo, con rinuncia del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e l'obbligo espresso della banca o impresa assicurativa ad effettuare, su semplice richiesta scritta del Comune ed entro il termine massimo di trenta giorni, il pagamento delle somme dovute in relazione alla prestata fideiussione, senza che occorra il preventivo consenso del debitore principale che nulla

potrà eccepire. Il valore da garantire è pari all'importo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale.

8. In caso di ritardato pagamento del contributo di costruzione ovvero delle rate afferenti allo stesso il comune applicherà una sanzione pecuniaria determinata, nel rispetto delle soglie di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi della vigente normativa regionale.

9. Nei casi previsti dalla vigente legislazione laddove il progetto, in quanto in variante al PGT o comportante deroghe alla strumentazione urbanistica ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001 comporti la corresponsione al comune del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, il richiedente dovrà versare tale contributo, determinato dal comune, al momento del rilascio del titolo abilitativo.

#### **Art. 15 - Pareri preventivi**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali necessari per un'adeguata analisi e comprensione delle opere.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

3. Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria previsti da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

4. È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.

#### **Art. 16 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.

2. Non sono soggetti a titolo edilizio, ad eccezione delle particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente alle sole opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.

3. Non sono soggette a titolo edilizio le opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo - fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente agli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini - nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.

4. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

4. Nel caso di cui ai commi precedenti il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione all'Amministrazione comunale, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

#### **Art. 17 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Il Comune, al fine di implementare l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, attua le modalità e gli strumenti necessari in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".

2. Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.

#### **Art. 18 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Il Comune potrà definire mediante apposito Regolamento da redigersi, la procedura di informazione e consultazione della popolazione per tutti gli interventi orientati alla cura, alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni condivisi e/o per gli interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per i quali è prevista la preventiva approvazione comunale.

2. Nelle more di redazione e approvazione del regolamento, tutti gli interventi di cui al comma precedente, sono comunque condivisi mediante i consueti mezzi di pubblicizzazione dell'ente e mediante il sito web.

### **Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori**

#### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

##### **Art. 19 – Comunicazione di inizio lavori**

1. La comunicazione di INIZIO LAVORI deve essere inviata allo Sportello Unico per l'Edilizia, secondo le disposizioni e i termini fissati dalla normativa edilizia vigente.

2. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, ai fini del differimento dei lavori, nel caso di permesso di costruire è consentita la proroga con le modalità previste dalla legge e dall'art. 11 del presente Regolamento. In ogni caso la proroga è possibile solo se i termini stabiliti dai titoli abilitativi rilasciati non siano già decorsi e se questi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

3. La comunicazione di inizio dei lavori è obbligatoria, entro 15 giorni dal loro effettivo inizio, per la realizzazione delle opere assentite con permesso di costruire rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ in alternativa al PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 23 del DPR 380/2001) o con altro titolo abilitativo espresso rilasciato ad esito di procedimento di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive o di altra amministrazione all'uopo preposta dalla normativa vigente. Per gli altri titoli abilitativi edilizi, la comunicazione della data di inizio lavori è obbligatoria e contestuale alla presentazione degli stessi.

4. Relativamente ai procedimenti conclusi a mezzo di conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 il termine per l'inizio lavori è di un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuta emanazione del provvedimento conclusivo sostitutivo dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati.

5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere comunicati tutti i dati dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori ovvero:

- del professionista incaricato della direzione dei lavori, abilitato ai termini di legge;
- dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori e del relativo legale rappresentante.

6. Ove sia richiesto, la comunicazione di inizio lavori deve inoltre riportare tutti i dati:

- a) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, abilitato ai termini di legge;
- b) del professionista incaricato della progettazione delle strutture, abilitato ai termini di legge;
- c) del geologo incaricato delle indagini sul terreno, abilitato ai termini di legge;
- d) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi al progetto energetico, abilitato ai termini di legge;

- e) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
- f) del professionista agronomo o laureato in scienze forestali o titolo equivalente, abilitato ai termini di legge.

7. La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta dal titolare e dal direttore dei lavori, nonché dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.

8. Ad integrazione della pratica edilizia, qualora in sede di inoltro della stessa per interventi soggetti a CILA, SCIA o SCIA alternativa al permesso di costruire si sia optato per la successiva individuazione dell'impresa, è necessario comunicare i dati del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici prima dell'inizio dei lavori i quali, ai sensi di legge, sono subordinati alla predetta comunicazione.

9. La modifica dei nominativi indicati deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro e non oltre quindici giorni dalla stessa.

10. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente dovrà allegare la documentazione necessaria a verificare la regolarità contributiva di tutte le imprese o del lavoratore autonomo che eseguono le opere, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

11. Alla comunicazione dovrà inoltre essere allegata l'ulteriore documentazione eventualmente indicata dal titolo abilitativo.

12. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza a quanto disposto al comma 10 del presente articolo, fatti salvi in ogni caso gli effetti e i provvedimenti stabiliti dalla Legge per i casi dalla stessa disciplinati, comporta la sospensione dei lavori che, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

13. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 15 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori devono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio.

14. Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.

#### **Art. 20 - Direttore dei Lavori**

1. In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle Strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle Strutture siano rivestiti dallo stesso professionista.

2. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle Strutture interrompano l'incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 in tema di responsabilità dei soggetti coinvolti nei procedimenti edilizi, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la nomina dei nuovi tecnici incaricati, la quale dovrà avvenire mediante apposita comunicazione all'Ufficio recante firme e timbri dei medesimi tecnici per accettazione.

3. L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

#### **Art. 21 - Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti alle opere oggetto di titoli edilizi rilasciati o depositati possono essere realizzate secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 22 - Comunicazione di fine lavori**

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori fissato dal D.P.R. n. 380/01 e fatta salva la possibilità dell'interessato di richiedere la proroga, nei casi e con le modalità previste dalla legge, o un ulteriore titolo abilitativo per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale, entro 15 giorni dalla fine dei lavori, con atto scritto firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita. Il documento deve contenere: il certificato di regolare esecuzione delle opere, la conformità con i titoli acquisiti e se soggetto alla variazione catastale/nuovo accatastamento, la dichiarazione di necessità ed impegno all'ottemperanza.
2. In caso di SCIA alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.
3. Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta all'Autorità comunale, se dovuta, la Segnalazione Certificata di Agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme di cui al D.P.R. n. 380/01.
4. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la segnalazione certificata di agibilità sono redatte sui modelli pubblicati sui siti istituzionali degli enti competenti.
5. Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia; in tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in essere.
6. Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il personale tecnico incaricato dal Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo volto a verificare che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
7. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.
8. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta - tenuto conto del titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento - oltre che alla invalidità della comunicazione stessa e ferma l'applicazione delle sanzioni a termini di legge, alle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 23 - Agibilità**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).
2. La SCA deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. La SCA può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può essere altresì presentata SCA per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di SCA, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo l'agibilità, anche parziale, potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. Qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, comunque, prima dell'avvenuto rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti l'agibilità non può essere attestata. In tali

ipotesi la SCA potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.

6. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.

7. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente.

8. Relativamente ad eventuali irregolarità edilizie la SCA non esplica alcun effetto sanante.

9. Le SCA sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.

#### **Art. 24 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, secondo quanto previsto dai vigenti Regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, a cui si rimanda

#### **Art. 25 - Comunicazione di avvio delle opere di bonifica**

1. Qualora i risultati dell'Indagine Ambientale preliminare, condotta per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs n. 152/06) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica.

Per le singole procedure, si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

2. Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.

2. Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.

3. Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente.

4. Qualora durante le fasi di progettazione e/o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione.

### ***Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori***

#### **Art. 26 - Impianto e disciplina del cantiere**

1. Nell'esecuzione degli interventi il committente e, se previsto, il Direttore dei Lavori sono tenuti a rispettare tutte le norme delineate dalle normative statali e regionali vigenti.

2. In particolare i soggetti di cui al comma 1 sono chiamati a:

- a) controllare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- b) assumere tutte le cautele necessarie ad evitare ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per l'ambiente e per i terzi;
- c) adottare tutti gli opportuni accorgimenti volti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare

l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia;  
d) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro.

3. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di Regolamento; rimane dunque ferma la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, sia di competenza del Comune stesso sia di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori e di effettuare tutti i necessari adempimenti connessi e/o derivanti alla realizzazione delle opere.

4. È obbligatorio rispettare gli adempimenti specificati nel titolo edilizio e/o connessi allo stesso nonché ottemperare alle prescrizioni delineate per la realizzazione dell'intervento.

5. L'impianto di cantiere indispensabile per gli interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; non è comunque consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso, se non avvalendosi di apposita comunicazione per opere dirette a soddisfare esigenze temporanee.

6. L'impianto di cantiere deve essere ubicato nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e, in ogni caso, deve essere completamente rimosso entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori.

7. Sempre che non siano integrate violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge, l'inosservanza delle presenti disposizioni comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 27 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima della costruzione di un edificio il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto a richiedere se necessario, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di confine con gli spazi pubblici e di quota; tale consegna non è obbligatoria, se allegata al progetto esiste autocertificazione del progettista che attesti l'esecuzione di rilievo strumentale dell'area e la conformità delle quote riportate sugli elaborati a tale rilievo. L'ufficio preposto al rilascio del permesso di costruire o all'istruttoria del titolo abilitativo può, in ogni caso, durante l'istruttoria della pratica, predisporre autonomamente un sopralluogo al fine di verificare le quote riportate sul progetto.

2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare della pratica edilizia può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare della pratica edilizia è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione e picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### **Art. 28 - Conduzione del cantiere**

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere è obbligatorio assumere ogni misura di legge finalizzata ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.

2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.

2. Nel cantiere, ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001, deve essere esposto in vista del pubblico il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.

3. Al fine di agevolare l'attività di controllo delle Autorità competenti in cantiere deve essere tenuto a disposizione, in originale o in copia, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori.

4. Nel caso di interventi svolti in forza di SCIA o di CILA, allo scopo di comprovare la sussistenza del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori, in cantiere dovrà essere conservata la documentazione di progetto abilitante come prevista dalla normativa vigente.

I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi.

3. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono rispondere alle vigenti norme di legge.

4. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.

#### **Art. 29 – Manomissione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Al fine di eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico il titolare del titolo abilitativo deve, prima di iniziare i lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.

2. Nelle ipotesi in cui la recinzione di cui al comma 1 occupi suolo pubblico il titolare, prima di provvedere in tal senso, è obbligato a chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata dei lavori.

3. Nel caso occorra, per qualsiasi motivo, occupare temporaneamente o permanentemente suolo pubblico (sedi stradali, marciapiedi, aiuole, ecc.), l'interessato, al fine dell'ottenimento di apposita autorizzazione espressa, rilasciata dal Comune deve presentare apposita domanda con indicati:

- nominativo e domicilio del richiedente;
- luogo dell'occupazione;
- motivo e tipo di occupazione e descrizione dell'opera;
- durata (espressa in giorni naturali e consecutivi) dell'occupazione, concordata con l'Ufficio Tecnico e limitata al minimo indispensabile;
- superficie occupata (in mq);

4. Alla richiesta va inoltre allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con individuato il luogo e l'ingombro dell'occupazione.

5. Il richiedente dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'applicazione di opportune segnalazioni, anche notturne, al fine di evitare disagi e pericoli per la circolazione veicolare e pedonale.

6. L'occupazione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 2 comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.

7. Qualsiasi manomissione di suolo pubblico deve essere espressamente autorizzata dal Comune; al fine del rilascio dell'autorizzazione, occorre che l'interessato presenti domanda, redatta su carta legale, con indicati:

- nominativo e domicilio del richiedente;
- luogo della manomissione;
- motivo e tipo della manomissione;
- superficie interessata dalla manomissione (in mq);

8. Alla richiesta va inoltre allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con evidenziata l'area della manomissione.

9. Prima del rilascio della predetta autorizzazione, deve essere versato un deposito cauzionale, determinato dallo Sportello Unico per l'edilizia e proporzionato alla superficie manomessa.
10. L'autorizzazione riporterà le specifiche tecniche per l'esecuzione dei lavori di manomissione e di ripristino.
11. A fine lavori, l'interessato deve comunicare l'avvenuto ripristino a regola d'arte del suolo manomesso e, previa verifica dell'Ufficio Tecnico, sarà svincolata la cauzione che verrà, invece, incamerata, per l'esecuzione in danno dei lavori, in caso di mancata o imperfetta esecuzione del ripristino.
12. Oltre a quanto il Comune potrà richiedere, in relazione alla qualità ed alla quantità del suolo da manomettere, un contributo per maggiori spese di manutenzione del suolo stesso.
13. La manomissione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 7 precedente comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.
14. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori mediante opportune recinzioni con materiali idonei o comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione, la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso dovranno essere adottate idonee segnalazioni con cartellonistica e dispositivi luminosi previsti dalla normativa vigente, volti a tutelare la pubblica incolumità.
15. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
16. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
17. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.
18. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
19. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno cinque giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale provvedimento abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
20. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
21. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
22. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o similari provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
23. I manufatti provvisori, quali recinzioni e accessi carrai per interventi eccezionali ed urgenti dovranno essere preventivamente autorizzati, per un periodo massimo di centottanta giorni, salvo diversa motivata richiesta.
24. In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione e/o recupero di edifici esistenti ed in ogni altro caso in cui occorre procedere ad eseguire più di una manomissione di suolo pubblico per singolo edificio, l'autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico viene concessa (anche se richiesta dal singolo concessionario di servizio pubblico) subordinatamente alla presentazione di specifica garanzia relativamente all'esecuzione, nel rispetto della regola dell'arte, di un unico intervento di ripristino (limitatamente al tappetino di usura) che comprende tutta la superficie

estesa tra il primo e l'ultimo taglio (leggasi anche manomissione) presente nel tratto di suolo pubblico considerato. In questo caso il titolare di permesso di costruire o denuncia di inizio attività è tenuto ad inviare preventivamente al competente ufficio una richiesta – progetto ove si evincono tutti gli allacciamenti da eseguire, così come concordati con i relativi gestori.

### **Art. 30 – Cartelli di cantiere**

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguono opere edilizie, in posizione ben visibile dagli spazi pubblici, è obbligatoria l'affissione di un cartello di dimensioni non inferiori al formato A3, chiaramente leggibile, contenente i seguenti dati:

- a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) degli estremi del titolo abilitativo e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
- c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.

2. Tale cartello, che può riportare altre indicazioni oltre a quelle sopra specificate (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori), è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

3. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 31 – Scavi e demolizioni**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA o CILA, il Direttore dei Lavori e i tecnici incaricati (geologo, strutturista, ecc.) devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze. A spese e cure del titolare del titolo abilitativo la sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.

2. Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.

3. Anche se di modesta quantità, il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge previo espletamento delle procedure previste.

4. Gli interventi di demolizione con carattere autonomo sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.

5. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:

- a) Alla verifica che il fabbricato da demolire sia sgombrato da persone e/o cose; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere per le necessarie disinfestazione del fabbricato stesso da effettuarsi immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno a provvedere allo smaltimento differenziato dei rifiuti generati dalla demolizione e alla necessaria bonifica delle aree;
- e) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- f) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

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

6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
7. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
8. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
9. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo a costruire di conservare la relativa documentazione.
10. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
11. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni amministrative previste dal Titolo IV, Cantieri temporanei o mobili, del D.Lgs n. 81/2008.

### **Art. 32 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi e le disposizioni di leggi e altri regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, non costituiscono variante e sono ritenute tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari entro il limite dell'1% fino a una misura di 5 m e entro il limite dello 0,2% per le misure superiori, fino a uno scostamento ammissibile massimo di 10 cm.
2. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.
3. Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi.

### **Art. 33 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera**

1. La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dal D.lgs. n. 81/2008 e, in particolare, la vigilanza è affidata agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.
2. 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 ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
3. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
4. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
5. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.
6. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per

dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

7. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

8. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, che possano provocare qualsiasi tipo di inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o molestie a persone e cose private.

9. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

10. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

#### **Art. 34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico gli stessi devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. fornendo altresì tempestiva comunicazione al Comune. I lavori devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Nei cantieri interessati da lavori edili e lavori di bonifica di terreni contaminati, al fine di evitare interferenze tra le differenti tipologie di opere, è obbligatorio adottare tutte le precauzioni necessarie in tal senso.

3. Con riferimento agli interventi di bonifica da ordigni bellici, si richiamano le procedure tecnico-amministrative di cui al D.lgs. n. 81/2008 come modificato dalla Legge n. 177/2012.

#### **Art. 35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge ed escussione delle garanzie fidejussorie rilasciate, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

3. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

4. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.

5. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in

contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.

6. Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche, in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi.

### **Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

#### ***Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio***

##### **Art. 36 – Caratteristiche funzionali degli edifici**

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

2. Le norme di settore alle quali devono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

##### **Art. 37 – Disciplina generale**

1. La tematica energetica dell'edilizia ed i connessi requisiti ecologici ed ambientali sono disciplinati dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si fa espresso rinvio. Negli articoli successivi si delineano le indicazioni progettuali finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e si stabiliscono le misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, volte al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

##### **Art. 38 – Requisiti energetici, ecologici ed ambientali**

1. La progettazione degli edifici deve garantire i requisiti prestazionali previsti dalla normativa in materia al fine di contenere i consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riducendo le emissioni inquinanti o clima alteranti, la produzione di rifiuti e il consumo del suolo nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.
3. In ogni caso le costruzioni dovranno garantire e soddisfare le seguenti prescrizioni minime, fermo restando quanto previsto dallo strumento urbanistico generale o dai piani attuativi:
  - a) gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare; gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno, per quanto possibile, essere disposti a sud, sud-est e sud-ovest, conformemente al loro bisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie ed altri locali accessori, disimpegno, ecc.) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture più ampie saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno disposte quelle minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile;
  - b) le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto dovranno garantire, nelle peggiori condizioni stagionali, il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
  - c) per gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa è fatto obbligo nelle nuove costruzioni e negli interventi a partire dalla manutenzione straordinaria degli infissi, utilizzare serramenti con vetrocamera su tutte le esposizioni; le facciate rivolte ad ovest potranno essere schermate con appositi dispositivi per limitare la radiazione termica estiva;
  - d) gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti;
  - e) è consentito l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, fatte salve le norme di Codice Civile e le distanze prescritte dallo strumento urbanistico comunale.
4. Se il terreno da edificare è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
5. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
6. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m. 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
7. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso e comunque non deve essere inferiore alla quota del marciapiede ove esistente e/o in progetto. In ogni caso, per le nuove costruzioni, la sopraelevazione del pavimento del piano terreno sul piano del marciapiede attiguo non deve essere inferiore in alcun punto a cm. 15.
8. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 6 e 7 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali insalubri o che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

#### **Art. 39- Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica**

1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico

e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e ss.mm.ii.,

#### **Art. 40 - Incentivi**

Il Comune, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e nazionali in vigore, può prevedere e/o specificare incentivi di tipo diverso finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici e della qualità e della sicurezza edilizia attraverso l'istituzione di appositi regolamenti o atti deliberativi.

#### **Art. 41 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Nelle more della definizione di particolari norme regolamentari regionali o nazionali, di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor, sia lavorativi che residenziali, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati nel rispetto delle tecniche di prevenzione e mitigazione definite dalle Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor, approvate dalla Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21.12.2011.

2. Per quanto attiene al presente Regolamento Edilizio, ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, nell'ambito degli interventi si richiede l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che dovessero risultare necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.

3. In tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

#### **Art. 42 - Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

##### **42.1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Le norme di cui al presente articolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora le opere non risultino di possibile esecuzione e non comportino un peggioramento della situazione igienica preesistente.

2. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali, a esclusione dei servizi igienici e relativi alle altezze dei locali, ai vespai e alle intercapedini, agli spazi di servizio, definiti nel presente articolo si applicano, salvo specifiche regolamentazioni, anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori.

4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia residenziale pubblica e per altre particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

##### **42.2 CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui le stesse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite

operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo, studio;

b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;

c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

3. Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE e dal DM.05/07/1975 e s.m.i..

4. Le norme del precedente punto non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati ove consentito dalla legge.

5. Nei locali con solai costituiti da un'orditura di travetti in legno o ferro, l'altezza interna minima va riferita alla quota presa dal pavimento finito al sottotrave.

6. Nell'ambito d'interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza lo spostamento della quota d'imposta dei solai dei locali interessati, è ammessa la conservazione di altezze medie ponderate minori, che per i locali principali non possono risultare inferiori a m. 2,40 e nel rispetto dell'altezza utile minima di 2,10 m.

#### 42.3 CONFORMAZIONE E SUPERFICI MINIMA UTILE DEGLI ALLOGGI

1. Nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo 42.4, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.

2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 25 mq.

#### 42.4 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI

1. La superficie minima utile di locali di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

a) camere a un letto: 9,00 mq;

b) camere a due letti, esclusa la superficie dell'eventuale cabina armadio: 14,00 mq;

c) soggiorno: 14,00 mq;

d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;

e) cucina: 5,00 mq;

f) locale studio: 7,00 mq;

g) servizio igienico: almeno uno di superficie utile a ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista dal successivo articolo 42.5.

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un locale bagno, con la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo articolo 42.5, con una superficie minima di 4 mq, se disposti in un unico vano.

3. Gli immobili con destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, devono essere dotati di almeno un locale bagno di superficie non inferiore a 2,00 mq, con la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista successivo articolo 42.5 e realizzati nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### 42.5 CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI

1. Le cucine e gli spazi di cottura, devono avere le seguenti caratteristiche:

a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

b) soffitto di materiale traspirante;

c) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento esterno di vapori, odori e fumi; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;

d) parete di ubicazione del lavello e del punto di cottura in materiale lavabile, realizzato anche mediante elementi di arredo.

2. I servizi igienici devono avere le caratteristiche previste REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE, in particolare:

a) pavimenti e pareti, in corrispondenza degli apparecchi sanitari, sino a un'altezza di 180 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

b) soffitto di materiale traspirante.

3. Dotazione minima di apparecchi sanitari:

a) per abitazioni: lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;

b) per unità immobiliari con altra destinazione, wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche).

#### 42.6 QUALITÀ DELL'ARIA

1. Per le unità immobiliari di superficie utile superiore a mq 60 deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte, affacciantisi su spazi liberi, corti, cortili o patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria s'intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata.

2. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti e adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica di riferimento, nei seguenti casi:

a) locali destinati ad uffici;

b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni aerazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili);

d) locali bagno con ventilazione conforme alle disposizioni del successivo articolo 42.8.a.

3. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);

b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.

4. L'aerazione naturale deve essere garantita attraverso serramenti prospettanti su spazi liberi, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 42.8.d., comprese corti, cortili e patii con le caratteristiche definite al successivo articolo 42.8.c..

5. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 della superficie del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

6. Sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori.

7. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste anche in copertura, possono essere inclinate o parallele al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile. I serramenti a ribalta e i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°. I serramenti a ribalta e i lucernari dovranno potere essere apribili anche in condizioni di intemperie.

#### 42.7 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

##### a. Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili al fine della verifica della superficie illuminante devono prospettare su spazi liberi, compresi corti, cortili e patii con le caratteristiche definite dall'articolo 42.8.c.

2. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale, i seguenti ambienti:

a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);

c) locali non destinati alla permanenza di persone;

d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari, fisicamente e funzionalmente definiti;

- e) servizi igienici con aerazione attivata;  
f) parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie, ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile.  
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita.

*b. Requisiti di illuminazione naturale diretta*

1. L'illuminazione naturale diretta può essere di tipo perimetrale, zenitale o mista.
2. L'illuminazione naturale diretta deve essere garantita attraverso la creazione di superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie del piano di calpestio del locale di riferimento. La superficie finestrata si misura convenzionalmente alla luce architettonica.
3. Per gli ambienti a destinazione residenziali, nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali, la profondità frontale del locale rispetto alla fonte illuminante non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte tale altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia superiormente coperta da qualsiasi sporgenza esterna (aggetti, velette, balconi, coperture, tettoie o porticati) superiore a 120 cm, la superficie della porzione del serramento compresa nella figura della sporgenza ribaltata sullo stesso fronte del serramento, si quantifica al 75%.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione preesistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

#### 42.8 AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI

*a. Aerazione dei servizi igienici*

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammesso il condizionamento ambientale che assicuri i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene, garantendo comunque i parametri relativi alle portate d'aria raccomandati dalle Norme di Buona Tecnica (ASHRAE e ACGIH) in relazione alla destinazione d'uso dei locali ed al numero di utilizzatori, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

3. Le acque di condensa di impianti di condizionamento devono essere smaltite nella rete di raccolta delle acque meteoriche o in fognatura.

4. La ventilazione artificiale è ammessa nei locali di abitazione per i servizi igienici secondo quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

5. La aerazione artificiale è ammessa per locali ed ambienti senza permanenza di persone, per locali a servizio di attività produttive/commerciali o similari che richiedano particolari condizioni di aeroilluminazione, previo parere favorevole dell'A.T.S., nei casi previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

*b. Dotazione minima di canne*

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata a norma di legge e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 42.5, comma 1. c). Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione d'uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate a norma di legge. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali

accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.

3. Nel caso d'impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno a norma di legge.

4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'adeguata evacuazione.

#### *c. Aerazione tramite corti, cortili e patii*

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal seguente comma 2. Per i soli bagni e locali di servizio l'aerazione naturale è ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavevi.

2. Ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per più di tre quarti del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a 3 metri, con una superficie netta pari ad almeno un quinto della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a 4 metri.

#### 42.9 LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) seminterrato è quel locale che per una parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e previo Nulla Osta previsto dall'art. 8 del D.P.R. 303/56 per i luoghi di lavoro.

3. La destinazione dei locali seminterrati e interrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

4. Per il recupero dei locali interrati e seminterrati ad uso abitativo, si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695 e alla D.C. n. 84/2017 "Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della legge regionale 10 agosto 2017, n. 22 avente per oggetto "recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".

5. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei devono essere accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Possono essere dotati d'impianto elettrico e impianto di riscaldamento. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.

6. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

#### 42.10 LOCALI NEL SOTTOTETTO ED APERTURE RELATIVE

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

2. I locali al sottotetto sono da considerarsi "senza permanenza di persone" se accessibili con botola o scala retrattile; qualora siano invece accessibili con scala fissa si distinguono in:

a - spazi accessori e di servizio (sala da gioco, sala di lettura, bagni, posti di cottura, lavanderie, stirerie, spogliatoi, guardaroba e assimilabili) per i quali è richiesta una altezza netta media interna non inferiore a ml. 2,40 ed una altezza minima di ml. 1,80. Per i parametri dei R.A.I. vedasi quanto prescritto dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

b - ripostigli e corridoi (e i luoghi di passaggio in genere). Per questi spazi è richiesta una altezza netta media interna non inferiore a ml. 2,10 ed una altezza minima di ml. 1,80. Deve essere garantita l'aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale di cui al vigente

Regolamento Locale di Igiene.

3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti si rimanda ai requisiti ed ai contenuti di cui alla Parte II, Titolo IV, Capo I della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, anche per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali di cui ai precedenti punti.

#### 42.11 SCALE

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del "Regolamento di Igiene" e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di superamento delle barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.

2. Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed antincendio previste dalle norme in materia.

3. Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell'edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.

#### 42.12 - BOXES ED AUTORIMESSE

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

3. Le autorimesse private non potranno aprirsi direttamente su strada pubblica e dovrà essere garantito il rispetto al CODICE DELLE STRADA.

4. E' vietata l'installazione di boxes e autorimesse in lamiera prefabbricata.

#### 42.13 - DOTAZIONE DI SERVIZI

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

a) riscaldamento;

b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

d) sistemi di prevenzione incendi e protezione dalle scariche atmosferiche.

#### **Art. 43 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

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

3. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio, ai sensi della Decreto Regionale 14/01/2009, n. 119 e s.m.i..

4. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

5. L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo.

#### **Art. 44 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente e nello specifico alla L.R. n.8 del 21/10/2013

“Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico” e s.m.i..

## ***Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico***

### **Art. 45 – Strade**

1. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate 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 sotto-servizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.
4. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, e per la disciplina delle strade pubbliche e di uso pubblico, si rimanda al D.lgs. n. 285/1992 (c.d. Nuovo Codice della Strada) e relativo regolamento di esecuzione.

### **Art. 46 – Portici**

1. È ammessa la costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
3. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio il Comune, sentiti gli uffici competenti ed acquisito l'eventuale parere della Commissione del Paesaggio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature.
4. Fatte salve differenti pattuizioni con il Comune gli spazi porticati, le gallerie e i pubblici passaggi di proprietà privata devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari.

### **Art. 47 – Piste ciclabili**

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili nella cui progettazione e realizzazione si attiene alla normativa nazionale, regionale e provinciale in vigore, nonché alla normativa tecnica in vigore.
2. Ove indicato dalle norme e tavole del PGT e/o ove il Comune richieda o preveda nel quadro della propria programmazione nuove piste ciclabili, esse saranno realizzate nel rispetto delle norme regolamentari di riferimento.

### **Art. 48 – Aree per parcheggio**

- I parcheggi privati sono quelli realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente alle disposizioni del PGT, o a servizio delle unità immobiliari.
2. La dotazione minima di parcheggi privati da corrispondere a servizio degli insediamenti è definita dal PGT.
  3. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari si distinguono in:
    - a) parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale;
    - b) parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale.
  4. Per le nuove costruzioni e per ogni intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di sostituzione, che determini incremento dei carichi urbanistici devono essere

corrisposti appositi spazi per parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dal PGT e comunque per quantità non inferiori a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari, per le quote relative alle quantità minime previste, costituiscono opere di urbanizzazione.

5. I parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale sono sempre trasferibili autonomamente dalle unità immobiliari la cui costruzione o ampliamento ne ha generato il fabbisogno.

6. I parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale:

a) realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, attraverso la costituzione di un diritto di superficie subordinato alla stipula di un'apposita convenzione con il Comune, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

b) realizzati in eccedenza rispetto alle quantità minime previste, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, neanche se realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse e i relativi atti di cessione sono nulli.

7. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'articolo 17-quinquies, comma 1, legge n. 134/2012, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, 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.

8. L'amministrazione comunale può promuovere, ai sensi delle norme vigenti, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche. In tal caso le superfici sovrastanti, devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico. Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.

9. Le superfici a parcheggio realizzate fuori terra e destinate ad ospitare più di otto autoveicoli, devono essere convenientemente piantumate con alberi e arbusti, a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, nella misura non inferiore al 20% della superficie totale di ogni area.

10. Per posto auto deve intendersi lo stallo destinato al parcheggio di un singolo autoveicolo. I posti auto per autovetture devono avere una dimensioni minima di m 5.00 x 2.50, per una corrispondente superficie di mq 12.50.

11. Il posto auto per disabili deve avere le dimensioni del posto auto per autovettura, incrementato da uno spazio laterale zebra di dimensione di m 5.00x1.50.

12. I box e le autorimesse non possono essere edificati in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico.

13. E' vietata l'installazione di boxes e autorimesse in lamiera prefabbricata.

14. Per i parcheggi privati non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da particolari esigenze di viabilità interna e esterna al lotto.

15. Eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati che terminassero in corrispondenza di uno spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno avere uno spazio di sosta fra questo e l'inizio della rampa di almeno ml. 4,50, interamente contenuto nell'ambito privato.

#### **Art. 49 – Piazze e aree pedonalizzate**

1. È obbligatorio, ai fini della realizzazione di strade, piazze, suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, utilizzare materiali e modalità costruttive che siano rispettose del contesto urbano e che consentano le operazioni di ispezione e manutenzione dei sottoservizi impiantistici.

2. Gli alberi, le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere ridefiniti dal Comune ai fini della riqualificazione dello spazio pubblico ed al mantenimento delle superfici permeabili.

### **Art. 50 – Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Le strade di nuova formazione e, quando sia possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m..i. e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

3. I marciapiedi devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole percorribilità e la sosta pedonale e, comunque, devono essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

4. I marciapiedi devono essere opportunamente collegati tra loro mediante apposite strisce pedonali, conformi al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di attuazione, idonee a garantire la sicurezza della circolazione dei pedoni.

5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, mentre i cordoli (di nuova posa o in sostituzione di tratti esistenti) dovranno essere di pietra naturale antigeliva o di cemento.

6. I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia; non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore ai cm 2.

7. Sui marciapiedi di minor dimensione, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati solamente elementi di arredo urbano (illuminazione stradale, segnaletica stradale, dissuasori di sosta e di attraversamento, ecc.) senza intralciare il flusso pedonale e, comunque, in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

8. Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di maggior dimensione sono ammessi panchine, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale, cassette postali, postazioni di attesa autobus, ecc., nonché alberi e fioriere. Sono fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

9. Gli elementi di arredi urbano di cui al precedente comma non devono costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o non vedenti. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

10. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.

11. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico per opere da parte di privati sarà a carico degli stessi.

12. I privati possono richiedere all'Amministrazione Comunale di poter eseguire opere, a proprie spese, volte alla valorizzazione dei marciapiedi o degli spazi pubblici adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano, e finalizzati alla riqualificazione degli spazi antistanti gli edifici.

13. I proprietari degli spazi privati sono sempre tenuti alla manutenzione ed al mantenimento del decoro degli spazi di proprietà privata antistanti o prospicienti gli spazi pubblici; l'amministrazione comunale favorisce interventi di valorizzazione degli stessi, attuati dalle proprietà, finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano.

14. I proprietari devono garantire continuamente l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nonché l'eventuale sgombero neve.

### **Art. 51 – Passi carrai ed uscite per autorimesse**

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 relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'uscita dei passi carrabili deve garantire la massima sicurezza per la circolazione anche mediante appositi accorgimenti funzionali ad assicurare una buona visibilità.
3. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede se esistente, e dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
5. La richiesta per l'apertura di passi carrabili nella cordonatura del marciapiede, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, deve essere inoltrata contestualmente alla presentazione delle richieste, denunce, segnalazioni e comunicazioni per gli interventi edilizi. I passi carrabili possono essere realizzati esclusivamente alle seguenti condizioni:
  - a) che la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,00 m e non sia superiore a 6,00 m (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
  - b) che la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
  - c) che la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 3 m e inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m.
  - d) che nelle nuove costruzioni o nel caso di apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a mt. 4,50, ridotto a mt. 0.00 nel caso di cancello automatizzato installato così come previsto dal Codice Stradale; la distanza tra il cancello di cui sopra e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede.
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. 8,00 dagli incroci tra due o più strade.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. In caso di interventi sui fabbricati i cui accessi non risultano a norma delle summenzionate previsioni, è facoltà del Comune richiedere ai proprietari di provvedere all'adattamento degli stessi ove ciò sia fattibile e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati.
10. In caso di comprovata necessità possono essere concesse deroghe alle presenti norme.
11. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

#### **Art. 52 – Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. Si rimanda all'apposito regolamento Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 17.05.2010 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 53 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciato in forma precaria, ed è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti, ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.

3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione comunale a spese del concessionario; tali spese, detratta l'eventuale cauzione, devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 54 – Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a m. 2,00 sugli spazi pubblici e a m. 2,50 a confine con altre proprietà private.

3. E' in facoltà dell'Amministrazione imporre altezze minori lungo tratti di strada panoramici.

4. Le recinzioni possono essere realizzate:

a) tra proprietà private: 1) con muro pieno; 2) con reti e siepi o con pali infissi al suolo e rete di protezione; 3) con muretto o cordolo con altezza massima di 50 cm, sovrastato da reti, cancellate o siepi o elementi prefabbricati a giorno;

b) verso spazi pubblici: 1) con muretto o cordolo con altezza massima di 50 cm, sovrastato da reti, cancellate o elementi prefabbricati a giorno (in tal caso la parte piena deve avere una superficie non superiore a 1/3 dello sviluppo del prospetto della recinzione stessa); 2) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe. Al fine di garantire l'unità compositiva, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'uniformità delle recinzioni di determinate zone del territorio comunale. Ove non sussistono condizioni di allineamento, la distanza delle recinzioni dal ciglio stradale non deve essere inferiore a m. 3,00.

6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilita.

8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandate dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura, oltretutto segnalati e ben visibili.

9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

11. Le recinzioni chiuse dovranno rispettare la distanza minima di m. 3,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati fino all'altezza della recinzione e solo per i locali abitabili.

12. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico; per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede e comunque fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 53 del presente Regolamento.

#### **Art. 55 - Numerazione civica**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 223/1989 e s.m.i..

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da 2 o 3 metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### ***Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente***

#### **Art. 56 - Aree verdi**

##### **56.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

1. È obiettivo del Comune valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione.

2. Gli spazi destinati ad aree verdi e la relativa implementazione è disciplinata dallo strumento urbanistico vigente. Gli interventi ricadenti in zone vincolate sono regolamentati ai sensi del D.LGS 42/2004 e s.m.i. e DPR 31/2017 e s.m.i..

3. In generale devono essere rispettati seguenti principi generali:

- la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
- la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
- il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell'area di progetto, grazie agli effetti dati dall'evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria;
- la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata al raggiungimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate;
- le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre

in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;

- compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare il decoro urbano, si può far ricorso all'uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere "facciate verdi" in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell'anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell'edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell'intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
- compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni);
- gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetale tipico del territorio comunale.

## 56.2 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

1. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, può esserne richiesto l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Servizio competente, completa della necessaria documentazione.

2. E' obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

3. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando siano presenti situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

4. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

6. Gli alberi e le siepi debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dal Codice Civile.

7. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:

a) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via, è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

## 56.3 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE

1. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dell'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;

f) rilevanza estetica.

2. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
3. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'articolo 892 del Codice Civile.
4. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a quella stabilita dal Codice Civile.
5. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
6. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
7. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
9. Le nuove essenze dovranno sempre essere fissate mediante pali tutori, con diametro adeguato alla pianta, oppure con attrezzature adatte a tutorare la pianta. Il colletto della pianta deve essere salvaguardato a protezione dai danni causati da decespugliatori, rasaerba. ecc.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno e sullo stesso può essere disposto un tondello metallico, di forma e dimensioni adeguate, atte a proteggere le radici; tali tondelli dovranno avere finitura coerente con la pavimentazione circostante.
11. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
12. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Art. 57 – Orti urbani**

1. Per orto urbano si intende un appezzamento di terreno nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale, messo a disposizione dei cittadini residenti, per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario.
2. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
  - superfici coltivabili;
  - elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi);
  - elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate, ecc.);
  - impianti di irrigazione;
  - percorsi di distribuzione interna;
  - aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.
3. La presenza di orti urbani può essere incentivata per la sua funzione sociale (presidio di territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta.
4. Il Comune può assegnare aree da adibire ad orto sociale urbano mediante apposito bando di evidenza pubblica.
5. I criteri e la durata di assegnazione della concessione, gli impegni del concessionario, le modalità di gestione e manutenzione degli orti assegnati, potranno essere definiti dal Comune mediante apposito Regolamento.

### **Art. 58 – Sentieri**

1. Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra l'ambito urbano, il territorio agricolo, il sistema delle aree ambientali di pregio e dei parchi.
2. In generale devono essere conservate le condizioni in essere della rete, privilegiati il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali tradizionali, favorito il potenziamento della segnaletica orientativa e illustrativa dei percorsi esistenti.

### **Art. 59 – Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Nell'ambito di tutto il territorio comunale le norme di attuazione del PGT disciplinano, a tutela del suolo e del sottosuolo, le modalità di esecuzione degli interventi edilizi. Tutte le manomissioni del suolo e nel sottosuolo nonché i relativi interventi dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del P.U.G.S.S. e del REGOLAMENTO COMUNALE in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico e alla normativa in materia per ogni specifico ambito.

### **Art. 60 – Connessioni ecologiche in ambito urbano e perirubano**

1. All'interno della Rete Ecologica Comunale, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
2. Il progetto di connessioni ecologiche si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi e la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
3. La Rete Ecologica Comunale propone la costituzione di una urbana e periurbana di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e naturalistico, composta dai seguenti elementi principali:
  - a) corridoi dei principali corsi d'acqua, che assumono un ruolo primario dal punto di vista ecologico, per i quali obiettivo primario è il miglioramento della capacità di auto depurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
  - b) orli di terrazzo e rilievi collinari di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
  - c) aree boscate, che rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;
  - d) reticolo di siepi e alberate, si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecosistema dei seminativi, dei prati stabili e degli spazi aperti;
  - e) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale.
4. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
  - a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento all'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
  - b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile;
  - c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, aree industriali dismesse, etc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti;
  - d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

### **Art. 61 – Bonifiche e qualità dei suoli**

1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminari evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento, il soggetto

responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del Procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

2. Qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

3. Per le singole procedure, si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

## ***Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche***

### **Art. 62 – Approvvigionamento idrico**

1. Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

### **Art. 63 – Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:

a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);

b) acque reflue domestiche e assimilabili, ai sensi dell'articolo 101 comma 7 D.Lgs n. 152/06;

c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;

2. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso e devono essere redatti secondo tutte le norme di settore applicabili e sottoscritti da un tecnico abilitato.

3. Nelle zone dotate di pubblica fognatura per acque nere, tutti gli immobili devono convogliare le acque nere di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura dell'ente gestore del servizio.

4. Salvo particolari condizioni di quota della falda e previo parere favorevole da parte dell'ente gestore del servizio di fognatura, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria per acque nere le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia; le acque piovane, ad esclusione della prima pioggia, devono essere convogliate tramite apposita fognatura interna, in corsi d'acqua superficiali, in conformità alla normativa vigente.

5. Le acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite mediante canalizzazioni, senza interruzioni di sorta, tra di loro distinte, al recapito finale.

6. La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di uno stabile devono essere distinte e separate e non in comunicazione l'una con l'altra.

7. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga),

ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo di ispezione sifone-braga.

8. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

9. Le acque meteoriche provenienti dai tetti devono essere condotte al suolo mediante tubi pluviali verticali che, nella parte inferiore, fino all'altezza di m. 2,5, non devono sporgere dal muro sulla pubblica via o marciapiede. E' vietato lo spandimento di acque meteoriche sul suolo pubblico.

10. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque di falda eventualmente intercettate in fase di scavo; le stesse andranno, per quanto possibile, reincanalate reimmesse in falda.

11. Sia gli scarichi in fognatura, sia quelli in corso d'acqua o nel suolo, devono essere conformi alle prescrizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi - nel caso di recapito sia in corso d'acqua, sia nel suolo - devono, in particolare, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i..

12. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati dai soggetti competenti come previsto dalla normativa vigente. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata al titolo abilitativo.

13. Per quanto non riportato, si rimanda alla normativa vigente, specifica per ogni singolo ambito.

#### **Art. 64 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, ai regolamenti comunali in vigore e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 65 - Distribuzione dell'energia elettrica**

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente gestore.

2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### **Art. 66 - Distribuzione del gas**

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente gestore.

2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### **Art. 67 - Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato, 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 20 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, alla predisposizione all'allaccio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 10 per cento di quelli totali.

#### **Art. 68 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio

prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito

#### **Art. 69 – Telecomunicazioni**

1. Gli apparati di telefonia mobile e servizi assimilati devono essere collocati in corrispondenza degli impianti di pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie o impianti a muro.

2. La realizzazione di nuovi impianti, aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, deve essere integrata nelle strutture facenti capo ai diversi gestori uniformando, ove possibile, la dimensione delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.

3. Per gli impianti facenti parte del sistema delle telecomunicazioni (televisione digitale, diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, ponti radio, reti a fibre ottiche ecc.) è obbligatorio adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e gli apparati di comunicazione mobile.

4. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile il Comune ha facoltà di dettare ulteriori prescrizioni in tal senso.

#### **Art. 70 – Rete di illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione pubblici esterni devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento.

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
- contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.

3. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e non devono pertanto prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

#### **Art. 71 – Illuminazione esterna negli spazi privati**

1. Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento (l.r. 5 ottobre 2015, n. 31, "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso").

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
- contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.

## ***Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico***

### **Art. 72 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Il Comune promuove il recupero urbano e la riqualificazione delle aree e/o degli edifici ai fini della tutela della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.
3. E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, affreschi, fregi, stemmi, greche, stucchi e simili.
4. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
5. Le aree inedificate e in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano.
6. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o di fabbricati in disuso, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, disinfestazione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
7. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
8. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
9. Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
10. Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.
11. Gli interventi di recupero ovvero di nuova costruzione devono essere puntualmente inseriti nel contesto urbano esistente. Il Comune ha facoltà di dettare le opportune prescrizioni in tal senso.
12. È obbligatorio provvedere alla conservazione degli edifici e, in particolare, alla manutenzione di:
  - a) coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
  - b) intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
  - c) infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
  - d) impianti.

13. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete da installare sui fronti degli edifici non devono incidere, per quanto possibile, sulle linee delle facciate e, in ogni caso, non devono arrecare pregiudizio al pubblico decoro.

14. Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del decoro pubblico.

#### **Art. 73 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.

2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

4. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.

5. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.

6. 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, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti; le modifiche esterne degli edifici dovranno garantire l'omogeneità con gli elementi già esistenti, fatto salvo il rispetto degli adeguamenti allo strumento urbanistico comunale vigente; in caso di soprizzo o recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente, dovrà essere garantito il rispetto dell'omogeneità dell'edificio, in termini di composizione architettonica e partitura dei prospetti; in caso di edificio unico, cioè originato da un unico atto abilitativo, indipendentemente dalle proprietà, l'intervento di soprizzo o di recupero del sottotetto, al fine di non alterare l'omogeneità dello stesso, dovrà essere unitario, e non esteso solo a singole proprietà o porzione della stessa.

7. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate, solamente se concepiti come elementi a esse funzionalmente integrate.

8. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

9. E' vietata la realizzazione di gronde sovrapposte e/o la realizzazione di tettucci di copertura in facciata.

10. E' vietata l'installazione di boxes e autorimesse in lamiera prefabbricata.

11. E' vietata l'installazione a confine di proprietà di serbatoi e vasi vinari a struttura amovibile nel caso in cui la loro altezza massima sia superiore alla proiezione orizzontale della quota della

- soglia della porta finestra e/o del davanzale della finestra prospiciente, quest'ultima se posta ad una distanza inferiore a 5 m.
12. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
  13. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
  14. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e materiali da impiegarsi.
  15. Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati in facciata, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente, dei cavi e tubazioni di cui al comma 18 e dei casi in cui, dal punto di vista tecnico, sia impossibile la realizzazione di soluzioni diverse.
  16. Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi, o comunque adeguatamente mascherati.
  17. Per quanto concerne le canne fumarie, non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, dove le canne fumarie di nuova installazione dovranno essere incassettionate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.
  18. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, con qualsiasi destinazione, gli impianti tecnologici devono essere indicati sugli elaborati grafici.
  19. Gli impianti tecnologici di edifici a destinazione diversa dalla residenza (es. impianti di trattamento dell'aria, ecc.) non devono di norma essere ubicati in facciata o visibili dall'esterno, per cui dovranno essere predisposte, in sede di progetto, opportune soluzioni volte alla mascheratura degli stessi, integrate con i caratteri ed elementi formali ed architettonici degli edifici. Nel caso gli impianti per motivi tecnologici o di sicurezza si debbano posizionare in facciata dovranno essere opportunamente mascherati da elementi di prospetto, che li rendano non percepibili.
  20. Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici e tutti i loro componenti, devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati o posti sotto traccia nelle murature; qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, i cavi e le tubazioni sulle facciate dovranno essere posti nella maniera meno visibile (seguendo i profili della gronda, di eventuali fasce marcapiano, ecc.).
  21. Qualsiasi posizionamento di impianti o componenti non conforme alle prescrizioni dei precedenti commi è subordinato a provvedimento abilitativo edilizio, fermo restando che gli stessi dovranno garantire un minimo impatto estetico, e che la pratica dovrà essere accompagnata da apposita relazione tecnica indicante i motivi della deroga; in ogni caso l'esecuzione delle opere è soggetta ad esplicita accettazione dei motivi da parte dell'ufficio responsabile dell'istruttoria.
  22. Non sono ammesse strutture di qualsiasi tipo, salvo quelle da cantiere e a carattere stagionale e temporaneo, che non siano conformi a tutti gli indici dello strumento urbanistico comunale e non siano esteticamente coordinati con gli edifici adiacenti, con riferimento a qualsiasi destinazione d'uso.
  23. L'installazione di barbecue fissi, forni e caminetti esterni e qualsiasi altro elemento, suscettibile di alterare l'aspetto architettonico originariamente assentito, è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio.
  24. L'installazione di manufatti quali copri-scopri a servizio delle attività produttive e similari è subordinata alla verifica degli indici dello strumento urbanistico comunale.
  25. Gli interventi in complessi edilizi derivanti da un unico progetto originario, anche se non costituiti in condominio ai sensi di legge (villette a schiera, edifici unifamiliari aggregati, complessi di edifici unifamiliari), intesi come modifiche esterne, trasformazioni degli spazi esterni,

modifiche ed aggiunte di elementi architettonici quali pensiline, griglie, tettoie, ecc., dovranno essere assentite da tutti i proprietari, in quanto le successive trasformazioni saranno assentite solo se conformi al primo progetto approvato; gli interventi saranno considerati ammissibili solo se estesi a tutte le porzioni del complesso, qualora si tratti di elementi architettonici che modifichino i caratteri edilizi e formali originari del complesso edilizio.

26. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

#### **Art. 74 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Lo strumento urbanistico comunale disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

5. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata), non dotati di marciapiede, non devono presentare aggetti maggiori di cm. 5 al di sotto della quota di m. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

6. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

7. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; le tende da sole possono essere collocate in modo da garantire il passaggio sul marciapiede con un'altezza libera di m. 2,20; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima per balconi, pensiline e tende da sole è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

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

9. Balconi, pensiline e tende da sole non debbono mai sporgersi dal suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale, oltre a non comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.

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

11. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra e m. 1,10 per tutti gli altri piani.

12. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per tutti gli altri piani.

13. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11 ed avere disegno tale da non permettere l'arrampicabilità;

14. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

15. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

16. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto con i requisiti di cui ai commi precedenti.

17. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

18. I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.

19. Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione di interi complessi edilizi, comportanti edificazioni arretrate rispetto agli allineamenti preesistenti, occorre procedere ad un'attenta definizione anche degli spazi prospicienti il suolo pubblico, attraverso soluzioni volte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

### **Art. 75 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti planimetrici esistenti, ove caratterizzino l'immagine urbana dell'edificato, devono essere preservati mediante apposite soluzioni architettoniche.

2. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (DM 1444/1968 e s.m.i. e CODICE CIVILE) e nel rispetto della disciplina del CODICE DELLA STRADA.

3. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

4. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

5. I manufatti accessori agli edifici principali non sono edificabili lungo le vie e gli spazi pubblici o di uso pubblico.

6. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

### **Art. 76 - Piano del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni e ai fregi esistenti sulle facciate.

5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione

neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

6. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale in base al D.LGS 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.

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

8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un "Repertorio del Colore" da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale; nelle more di approvazione di tale regolamento sono da preferire i colori delle terre e dei beige tenui.

#### **Art. 77 – Coperture degli edifici**

1. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

#### **Art. 78 – Griglie ed intercapedini**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

3. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.

4. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

5. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### **Art. 79 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

3. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.

4. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.
5. le dimensioni delle antenne paraboliche dovranno essere ridotte al minimo ingombro in relazione alle tecnologie ed alla produzione in atto al momento dell'installazione.
6. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva a edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i con visivi di "lunga distanza".
7. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. n. 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.
11. Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a rilascio di permesso di costruire.
8. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:
  - sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
  - sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
9. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:
  - al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
  - sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
  - nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui sopra, sulle facciate prospettanti spazi privati.
10. È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.
11. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
12. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio

#### **Art. 80 – Serramenti esterni degli edifici**

1. Le porte e le altre aperture poste ai piani ove vi sia passaggio di persone non devono di norma essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.
2. Non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio di colore dorato o argentato, se visibili da pubbliche vie.
3. Nelle finestre poste al piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a m. 2,00, dalla quota di marciapiede prospettante lo spazio pubblico, dovrà essere evitata l'apertura a compasso delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.

#### **Art. 81 – Insegne commerciali, mezzi pubblicitari, tende, targhe**

##### **81.1. Insegne commerciali e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (L. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.), del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 con le modifiche di cui al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e al D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610), nonché della L.R. 27 marzo 2000, n. 17 relativa all'inquinamento luminoso e saranno autorizzati previa acquisizione, ove dovuta, del nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.

2. Fermo restando quanto disposto dal Codice della strada, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione o altro manufatto può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

4. L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio comunale è subordinato ad apposita autorizzazione per installazione di materiale pubblicitario, sentito il parere del competente ufficio comunale e, ove, occorra, della Polizia Municipale; qualora l'installazione interessi strade provinciali o statali, l'autorizzazione sarà subordinata al preventivo ottenimento del nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada.

5. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'articolo 21 del D.P.R. n. 639/1972 e s.m.i., relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.

6. Nei terreni privati visibili da spazi pubblici è esclusivamente ammessa l'installazione di stele o totem con altezza massima di m. 3,5, stabilmente fissati al suolo e distaccati da edifici e recinzioni, nelle forme e misure proporzionate all'architettura esistente.

7. In tutte le zone è consentita in modo preferenziale la collocazione delle insegne incassate all'interno dei vani (massima sporgenza non dovrà superare cm. 10) delle vetrine e delle aperture di facciata (fornici, porte e finestre), purché ubicati al piano terreno.

8. Le insegne a bandiera sono regolamentate, oltretutto dalla generale esigenza di sintonia cromostilistica con l'edificio a cui sono accostate anche dall'obiettivo di impedire ostacoli alla veduta delle facciate sia pur di scorcio, specie in vie strette e per edifici di pregio e alla percezione chiara e immediata, della segnaletica stradale o di pubblica utilità. Sono ammesse insegne a bandiera, purché costituite da pannelli bifacciali non scatolati e illuminate con luce indiretta non intermittente o luminosi a luce fissa.

9. Ogni attività non potrà comunque avere più di un'insegna a bandiera, per ogni via su cui prospetta.

10. In caso di sostituzione, le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni dovranno uniformarsi al presente articolo.

11. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale; in casi particolari, il Comune si riserva la facoltà di valutare, a mezzo della Commissione del Paesaggio, la compatibilità delle insegne e mezzi pubblicitari con il contesto urbano e ambientale.

## **81.2. TARGHE.**

1. Sugli edifici che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili. Le targhe possono essere applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio. Esse vanno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione, ad altezza di pedone e possono essere illuminate da faretti. Inoltre, quando sono accostate, l'unificazione deve riguardare oltre le dimensioni, anche i materiali i colori e possibilmente i caratteri delle diciture ed essere garantita da appositi "porta targhe plurimi".

2. Per l'apposizione di targhe professionali non è richiesta alcuna formalità autorizzativa purché le stesse siano contenute nella dimensione di 1'600 cmq.

3. Negli altri casi, l'interessato deve redigere domanda, allegando alla stessa la seguente documentazione:

- a) stralcio planimetrico con individuato l'esatto punto di installazione;
  - b) elaborati grafici in duplice copia con indicate le caratteristiche del vettore pubblicitario (dimensioni, colori);
  - c) materiale fotografico ed elaborati grafici, particolareggiati ed in scala adeguata, ove sia ben visibile il punto e le modalità di installazione;
  - d) titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000);
  - e) eventuali autorizzazioni di terzi (provinciali, condominiali, ecc.); qualora il nulla osta dell'ente proprietario della strada non sia allegato all'istanza, lo Sportello Unico per l'edilizia provvede d'ufficio a reperire parere in merito, secondo le procedure vigenti;
  - f) dichiarazione di conformità al Codice della Strada ed alla L.R. 27 marzo 2000, n. 17 sull'inquinamento luminoso, redatta dal produttore - installatore del materiale pubblicitario.
4. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'articolo 21 del D.P.R. n. 639/1972 e s.m.i., relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.
5. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

### **81.3. TENDE**

1. Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore. In generale, i teli devono essere in tinta unita dei colori delle terre e dei beige, sono tollerate le tradizionali righe bicolori, l'importante che siano armonizzati con quelli dei rispettivi edifici.
2. Tende e protezioni solari su edifici affacciantisi sulle pubbliche vie sono consentiti come previsto dall'art. 74 "Elementi aggettanti delle facciate".
3. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a m. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.
4. Tutti manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare, essi risultino contrari al pubblico decoro.
5. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, addebitando al responsabile gli oneri conseguenti.

### **Art. 82 – Beni culturali e edifici storici**

1. Gli interventi su edifici o parti di essi vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto e alla conservazione degli elementi oggetto di tutela.
2. Tali interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, sono soggetti al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.
3. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul territorio comunale, nonché la perimetrazione del nucleo di antica formazione e dei nuclei rurali di interesse storico.

### **Art. 83 – Cimiteri monumentali e storici**

1. Le aree cimiteriali sono assoggettate al Regolamento Cimiteriale vigente del Comune, cui si rimanda per la specifica disciplina.

## **Capo VI – Elementi costruttivi**

### **Art. 84 – Superamento barriere architettoniche e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere conformate alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento, al fine di garantire la piena fruibilità degli ambienti a tutte le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità prescritti dalla specifica normativa.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.
4. In particolare le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, che siano sedi di attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico: gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antidrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso.
5. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre ad una dichiarazione, a firma del progettista, attestante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia.
6. Ai fini dell'agibilità delle costruzioni le opere devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dai tecnici abilitati e nelle forme previste dalla normativa vigente.
7. A mero titolo esemplificativo e senza alcuna pretesa di esaustività, oltre agli edifici e agli spazi pubblici, si considerano aperti al pubblico le seguenti attività:
  - a) uffici postali;
  - b) studi medici e fisioterapici;
  - c) estetiste, parrucchieri, tatuatori e altri servizi simili alla persona;
  - d) studi professionali legati da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto;
  - e) esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
  - f) esercizi commerciali e laboratori che effettuano anche vendita al dettaglio;
  - g) strutture turistico ricettive;
  - h) locali di pubblico spettacolo, quali sale cinematografiche, da ballo e sale gioco;
  - i) sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali.
8. È ammessa la possibilità di derogare alla previsione di cui ai commi precedenti a fronte di oggettivi elementi impeditivi determinati dalle caratteristiche del contesto e/o dalla conformazione dei locali, la cui sussistenza dovrà essere argomentata e autocertificata dal progettista dell'intervento edilizio.
9. La progettazione degli spazi verdi accessibili dovrà tenere conto delle previsioni di cui al presente articolo al fine di sviluppare gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla normativa vigente.

## **Art. 85 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.

2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del Decreto regionale n. 176 del 12.01.2017, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo.

3. In ogni area della città è possibile installare sulle coperture esistenti, pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno risultare preferibilmente integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

4. Sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il PGT individua come nuclei di antica formazione e nuclei rurali di interesse storico, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:

- sulle coperture a falde, pannelli solari termici e fotovoltaici preferibilmente integrati nello spessore della falda o aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura, i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo e non essere visibili dagli spazi pubblici esterni.

- Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le regole imposte dalla tutela per il paesaggio, quando cogente, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

- Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato.

5. In ogni area del Comune, fatto salvo quanto successivamente specificato, i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

6. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il PGT individua di interesse storico o ambientale e nel centro storico (zona omogenea A), non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, qualora visibili dal fronte stradale o da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore.

## **Art. 86 – Canali di gronda e pluviali**

1. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

2. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini e cisterne.

3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

4. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.

5. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

#### **Art. 87 – Strade e passaggi privati e cortili**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio costituiscono parte integrante dell'organismo edilizio e, per questo motivo, devono essere progettati congiuntamente allo stesso.

2. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione.

3. Le strade e i viali privati devono garantire un adeguato standard di visibilità, sicurezza e accessibilità.

4. I soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:

a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;

b) alla manutenzione, pulizia e sgombero neve;

c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;

e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

5. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

6. Le strade private a servizio di residenze con meno di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,50.

7. Le strade private a servizio di insediamenti non appartenenti alla residenza ed all'agricoltura devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

8. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

9. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, conforme alle norme della L.R. 27 marzo 2000, n. 17, e di impianto di scarico delle acque piovane.

10. I viali privati di accesso devono essere dotati della segnaletica necessaria e, al fine di limitare l'accesso ai soli aventi diritto, possono prevedere accorgimenti idonei ad impedire il pubblico transito.

11. Le strade e i viali privati devono garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

12. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

13. La costruzione e/o apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è subordinata ad apposita autorizzazione dell'Ente competente il quale, nell'esercizio dei propri poteri, può altresì indicare le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'opera.

14. Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili deve essere effettuato utilizzando i materiali e le tecnologie idonee ad assicurare la migliore funzionalità, lo smaltimento delle acque, la permeabilità dei suoli e la stabilità degli edifici.

#### **Art. 88 – Cavedi, pozzi luce e chiostre**

1. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine o i cortili di piccole dimensioni e gli spazi circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondamenta degli edifici devono essere mantenuti in buone condizioni igienico-sanitarie al fine di garantire l'apporto di aria e luce ai locali secondari quali bagni, disimpegni, servizi.
2. E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane, realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Art. 89 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio, al fine di salvaguardare le tipicità locali, è facoltà del Comune imporre l'uso di specifici materiali per conseguire il rispetto delle caratteristiche locali.
2. È facoltà della Commissione Paesaggio, ove l'intervento debba essere sottoposto al parere di queste ultime, fornire indicazioni riguardanti gli aspetti di cui al primo comma del presente articolo.
3. Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.
4. Per i requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili non definiti dal presente Regolamento Edilizio, si rimanda alle norme del "REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente REGOLAMENTO e al quale si rimanda.

#### **Art. 90 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, meglio definite nel glossario del presente Regolamento.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:
  - a) Pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a 2,40 m.;
  - b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;

c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile;

e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 4,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20.

Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.

I manufatti da giardino, quali gazebi e pergolati, intesi come strutture mobili con dimensione massima di 10 mq e H max estradosso di m. 2,40 sono considerate attività edilizia libera. Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire idoneo titolo abilitativo.

### **Art. 91 - Piscine**

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenze degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal PGT.

2. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o altro titolo abilitativo stabilito dalla normativa vigente.

3. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non inferiore a ml. 3,00;

4. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.

5. Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzati con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti:

- non devono superare i 40,00 mq di superficie coperta ed i 150 cm di altezza; devono rispettare la distanza minima dai confini di metri 2 come da Codice Civile, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

- devono essere realizzati sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano versamenti periodici in fognatura.

## ***Capo VII - Vigilanza e sistemi di controllo***

### **Art. 92 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. L'Amministrazione esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti. Per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far

procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.

3. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia e urbanistica nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

4. Per quanto non riportato nell'articolo, si rimanda alla normativa in materia vigente.

#### **Art. 93 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Gli incaricati di cui all'articolo precedente, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, in qualsiasi momento.

2. Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

3. Ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001, il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PGT, alle disposizioni del presente Regolamento, nonché, con il direttore dei lavori, a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo.

4. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle apposite normative. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, quando nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 94 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 ed € 500,00, emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento. Gli importi minimi e massimi per le infrazioni di ciascun articolo, saranno definiti con apposita deliberazione di Giunta Comunale, secondo la gravità dell'infrazione regolamentata.

2. In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso. Su richiesta motivata dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate può essere disposto che la sanzione pecuniaria venga pagata in rate mensili da tre a trenta ai sensi dell'articolo 26 della Legge n. 689/1981.

### ***Capo VIII – Norme transitorie***

#### **Art. 95– Revisione del Regolamento Edilizio**

1. L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio è sempre consentita, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 96 – Adeguamento del Regolamento Edilizio**

1. Sono automaticamente recepite dal presente REGOLAMENTO EDILIZIO le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

#### **Art. 97 - Abrogazione di precedenti norme**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.

#### **Art. 98 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.

2. In applicazione della previsione di cui al primo comma ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.