

# **Comune di Ricengo**



**Provincia di Cremona**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**e**

## **GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

**GENNAIO 2014**

**GIORGIO SCHIAVINI  
ARCHITETTO**

a cura di :  
**DUEUNOSTUDIO**  
via Piacenza 23, Crema  
Tel/Fax 037383271

**BARBIERI GIANPIETRO  
ARCHITETTO**

## **INDICE**

### **TITOLO I – PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Principi
- Art. 3 - Competenze e responsabilità
- Art. 4 - Deroghe

### **TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I – L'INIZIATIVA**

##### **SEZIONE I - SOGGETTI**

- Art. 5 - Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia
- Art. 6 Sportello unico per l'edilizia

##### **SEZIONE II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 7 -12 Vedi NTA del PR (PGT) ART 20
- Art. 13 - Demolizione
- Art. 14 - Interventi per opere minori
- Art. 15 - Interventi relativi alle pertinenze

##### **SEZIONE III– TITOLI ABILITATIVI E MODALITÀ D'INTERVENTO**

- Art. 16 Attività edilizia libera
- Art. 17 Interventi subordinati a permesso di costruire
- Art. 18 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Art. 19. - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A)
- Art. 20. Interventi subordinati a Comunicazione di inizio attività libera
- Art. 21 - Cambio di destinazione d'uso

##### **SEZIONE I V– VARIAZIONI DI TERMINI E TITOLARITÀ**

- Art. 22 - Voltura
- Art 23 - Proroga
- Art 24 - Varianti
- Art. 25 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

## **TITOLO III – NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### SEZIONE I – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA

- Art. 26 Documentazione tecnica
- Art. 27. Relazione tecnico-illustrativa
- Art. 28 Autocertificazione
- Art. 29 Asseverazione

#### SEZIONE II – CONTENUTI DELL'ISTANZA - PROCEDURE

- Art. 30 - Permesso di costruire
- Art. 31 - Denuncia di inizio attività
- Art. 32 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- Art. 33 Comunicazione di attività edilizia libera
- Art. 34 Autorizzazione paesaggistica
- Art. 35 Piani attuativi di iniziativa privata
- Art. 36 Asservimento dell'area di pertinenza
- Art. 37 Responsabilità del procedimento

#### SEZIONE III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art 38 Contributo di costruzione
- Art. 39 - Modalità di versamento
- Art. 40 - Rateizzazione
- Art. 41 - Scomputi e riduzioni
- Art. 42 - Garanzie

#### SEZIONE IV– CONFERENZA DEI SERVIZI

- Art. 43 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
- Art. 44 Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse

#### SEZIONE V – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 45 Inizio dei lavori
- Art. 46 Richiesta e consegna dei punti fissi
- Art. 47 Ultimazione lavori
- Art. 48 Visite ispettive
- Art. 49 Interventi non ultimati

## SEZIONE VI – CERTIFICAZIONI

- Art. 50 Certificato di agibilità
- Art. 51 Certificazione energetica
- Art. 52 Certificato di Destinazione Urbanistica
- Art. 53 Certificato inerente la classificazione dell'intervento
- Art. 54 Parere preventivo
- Art. 55 Frazionamenti catastali

## CAPO II – L'ACCESSO AI DOCUMENTI

### SEZIONE I – FONTI NORMATIVE

- Art. 56 Pubblicità degli atti di natura generale
- Art. 57 Norme applicabili
- Art. 58 - Casi di esclusione
- Art. 59 - Differimento dell'accesso ai documenti

### SEZIONE II – PROCEDIMENTO DI ACCESSO

- Art. 60 - Modalità di accesso ai documenti
- Art. 61 - Richiesta di accesso
- Art. 62 - Conclusione del procedimento

### SEZIONE III – RILASCIO DI COPIE

- Art. 63 - Esame del documento
- Art. 64 - Estrazione di copia del documento

## TITOLO IV – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### CAPO I – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

- Art. 65 La Commissione per il paesaggio
- Art. 66 Composizione, attribuzioni e competenze
- Art. 67 Nomina e durata
- Art. 68 Incompatibilità
- Art. 69 Funzionamento
- Art. 70 Esame valutazione paesistica dei progetti
- Art. 71 Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **CAPO I – AMBIENTE URBANO**

#### SEZIONE I – QUALITÀ DELL'ABITATO

- Art. 72 Ambiente urbano
- Art. 73 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete
- Art. 74 Qualità degli interventi progettati
- Art. 75 Indicatori ed altri apparecchi

#### SEZIONE II – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

- Art. 76 Disciplina del verde su aree pubbliche
- Art. 77 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
- Art. 78 Insegne e mezzi pubblicitari
- Art. 79 Chioschi, cabine telefoniche, edicole
- Art. 80 Passaggi pedonali
- Art. 81 Percorsi ciclabili
- Art. 82 Spazi porticati
- Art. 83 Occupazione degli spazi pubblici
- Art. 84 Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili
- Art. 85 Disciplina d'uso del sottosuolo
- Art. 86 Reti di servizi pubblici nel sottosuolo
- Art. 87 Volumi tecnici ed impiantistici
- Art. 88 Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 89 Strade private ad uso pubblico

#### SEZIONE III – SPAZI PRIVATI

- Art. 90 Accessi e passi carrabili
- Art. 91 Parcheggi pertinenziali
- Art. 92 Strade private
- Art. 93 Realizzazione di impianti tecnologici esterni
- Art. 94 Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 95 Allacciamento alle reti impiantistiche
- Art. 96 Recinzioni
- Art. 97 Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse
- Art. 98 Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Art. 99 Opere di ingegneria naturalistica

- Art. 100 Toponomastica e segnaletica, Numeri civici edifici e caselle postali
- Art. 101 Locali speciali
- Art. 102 Targhe energetiche

#### SEZIONE IV – INTERVENTI IN AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA

- Art. 103 Bonifiche dei fondi agricoli
- Art. 104 Livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario
- Art. 105 Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali –
- Art. 106 Stalle
- Art. 107 Recinzioni in aree agricole negli ambiti interni al Parco del Serio
- Art. 108 Materiali di finitura

### **CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

#### SEZIONE I – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

- Art. 109 Decoro delle costruzioni
- Art. 110 Allineamenti
- Art. 111 Spazi conseguenti ad arretramenti
- Art. 112 Prospetti su spazi pubblici
- Art. 113 Sporgenze e aggetti su spazio pubblico o ad uso pubblico
- Art. 114 Marciapiedi, portici e gallerie
- Art. 115 Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità
- Art. 116 Disciplina del colore
- Art. 117 Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

#### SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Art. 118 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art. 119 Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche
- Art. 120 Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- Art. 121 Parcheggi
- Art. 122 Edifici
- Art. 123 Servoscala e piattaforme elevatrici
- Art. 124 Ascensori
- Art. 125 Rampe e Scivoli
- Art. 126 Servizi igienici
- Art. 127 Apparecchi di servizio

Art. 128 Corridoi e spazi confinati

Art. 129 Porte

### SEZIONE III – OPERE MINORI

Art. 130 Pensiline e tettoie

Art. 131 Pergolati

Art. 132 Gazebo prefabbricati

Art. 133 Tende da sole

Art. 134 Vettrine, vetrinette, bacheche

Art. 135 Insegne e targhe

Art. 136 Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi

Art. 137 Tinteggiature esterne

Art. 138 Decorazioni e pitture murali

Art. 139 Applicazione di inferriate, infissi e serramenti

Art. 140 Piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri, barbecue, voliere

Art. 141 Fontane, vere da pozzo

Art. 142 Piscine smontabili

Art. 143 Canne fumarie

Art. 144 Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori

## CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI USUFRUIBILI

### SEZIONE I – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Art. 145 Qualità dell'aria in spazi confinati

### SEZIONE II – REQUISITI SPAZIALI E DIMENSIONALI

Art. 146 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Art. 147 Cortili, patii, cavedi

Art. 148 Locali sottotetto

Art. 149 Scale

Art. 150 Spazi seminterrati e sotterranei

Art. 151 Box ed autorimesse – Parcheggi privati: autorimesse e posti auto

Art. 152 Parapetti, balconi ed altri accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute

Art. 153 Deposito rifiuti solidi urbani

Art. 154 Ambienti con impianti di combustione

### SEZIONE III – REQUISITI FUNZIONALI

Art. 155 Dotazione di servizi

Art. 156 Spazi di cottura

Art. 157 Flessibilità distributiva

Art. 158 Flessibilità impiantistica

### CAPO IV – PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITA' E MECCANISMI PREMIALI (VEDI ANCHE ALLEGATO A)

Art. 159 Promozione della sostenibilità

Art. 160 Risparmio energetico e certificazione energetica

Art. 161 Norme generali e classificazione degli edifici

Art. 162 Meccanismi premiali

Art. 163 - Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria

### CAPO V –ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILI: CANTIERE, SICUREZZA E VIGILANZA

Art. 164 Vigilanza e responsabilità

Art. 165 Tolleranze di cantiere

Art. 166 Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali e lavoro in fregio al suolo pubblico

Art. 167 Ripristino del suolo pubblico e tutela dei relativi manufatti

Art. 168 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Art. 169 Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

Art. 170 Operazioni di scavo

Art. 171 Demolizioni

Art. 172 Rinvenimenti: cautele per ritrovamento archeologici, storici e artistici demo-etno antropologici, archivistici, librari

Art. 173 Funzioni di vigilanza

Art. 174 Irrogazioni della sanzione

Art. 175 Sanzioni edilizie

Art. 176 Sanzioni: esecuzione d'ufficio



## **TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 177 Modifiche al regolamento edilizio

Art. 178 Modifiche automatiche

Art. 179 Violazioni del Regolamento edilizio e sanzioni

Art. 180 Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 181 Testi coordinati

Art. 182 Facoltà di deroga

Art. 183 Applicazione del regolamento edilizio ed entrata in vigore

Art. 184 Coordinamento con altre normative

Art. 185 Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunale

Art. 186 Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene

## **INDIRIZZI E CRITERI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

### **REGOLAMENTO RIGUARDANTE GLI ISTITUTI PREVISTI DAL PGT IN MATERIA DI TRASFERIBILITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI E CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO**

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Art. 2 – Riferimenti normativi

Art. 3 - Origine e trasferimento dei diritti edificatori

#### **CAPO I - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Art. 4 – Definizione

Art. 5 – Applicazione del criterio perequativo

Art. 6 – Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione

#### **CAPO II - - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

Art. 7 – Definizione dell'istituto della Compensazione

Art. 8 – Modalità di trasferimento dei Diritti Edificatori generati dalla Compensazione

Art. 9 – Attivazione pratiche compensative

Art. 10 – Diritti edificatori e criteri attuativi generali

Art. 11 – Struttura, funzione e compilazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori – Modalità di pubblicazione

Art. 12 – Estinzione dei diritti edificatori – Contestazioni

Art. 13 – Entrata in vigore

#### **CAPO III - - INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Art. 14 – Definizione istituto dell'Incentivazione

- Art. 15 – Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione
- Art. 16 – Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere
- Art. 17 – Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato

#### CAPO IV - - DISPOSIZIONI COMUNI A PEREQUAZIONE – COMPENSAZIONE – INCENTIVAZIONE

- Art. 18 – Elaborato ricognitivo
- Art. 19 – Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi
- Art. 20 Modalità di determinazione del valore delle monetizzazioni da corrispondere al Comune in luogo del mancato reperimento delle aree per servizi

#### ALLEGATO A – LINEE GUIDA RIGUARDANTI I REQUISITI PRESTAZIONALI ED ENERGETICI DELLE COSTRUZIONI

SEZIONE I – NORME E REQUISITI RELATIVI AI COMFORT AMBIENTALI, ALLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ED AL RISPARMIO ENERGETICO

- Art. 1 - Orientamento dell'edificio*
- Art. 2 - Protezione dal sole*
- Art. 3 - Isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici*
- Art. 4 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti/ristrutturati*
- Art. 5 - Prestazione dei serramenti*
- Art. 6 - Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale*
- Art. 7 - Materiali ecosostenibili e bioedilizia*
- Art. 8 - Isolamento acustico e criteri di difesa dal rumore*
- Art. 9 - Risanamento acustico*
- Art. 10 - Tetti verdi , serre bioclimatiche e altri sistemi passivi*
- Art. 11 - Illuminazione naturale*
- Art. 12 - Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta*

- Art. 13 - Superficie illuminante utile*
- Art. 14 - Illuminazione artificiale*
- Art. 15 - Ventilazione naturale*
- Art. 16 - Ventilazione meccanica controllata*
- Art. 17 - Qualità dell'aria negli spazi confinati*
- Art. 18 - Prestazioni dei serramenti*
- Art. 19 - Contenimento delle dispersioni*
- Art. 20 - Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie*
- Art. 21 - Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso*
- Art. 22 - Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno*

#### **SEZIONE II – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

- Art. 23 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento*
- Art. 24 - Impianti centralizzati di produzione calore*
- Art. 25 - Regolazione locale della temperatura dell'aria*
- Art. 26 - Sistemi a bassa temperatura*
- Art. 27 - Contabilizzazione energetica*
- Art. 28 - Efficienza degli impianti elettrici - Illuminazione artificiale*
- Art. 29 - Impianti di climatizzazione estiva*

#### **SEZIONE III – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

- Art. 30 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria*
- Art. 31 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di energia elettrica*
- Art. 32 - Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici*
- Art. 33 - Impianti fotovoltaici disposti a terra (parchi fotovoltaici)*
- Art. 34 - Geotermia e raffrescamento solare*

#### **SEZIONE IV – AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

- Art. 35 - Utilizzi di acqua non potabile*
- Art. 36 - Riduzione del consumo di acqua potabile*
- Art. 37 - Recupero acque piovane*
- Art. 38 - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario*

1. *Art. 39 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque nere*

- Art. 40 - Tipi di scarico*
- Art. 41 - Accessibilità all'ispezione e al campionamento*
- Art. 42 - Riduzione effetto gas radon*
- Art. 43 - Controllo del microclima esterno*

#### **ALLEGATO B: REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

#### **ALLEGATO C: CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## TITOLO I – PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. per quanto non specificato nel regolamento edilizio si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

### Art. 2 - Principi

1. Il territorio ed il paesaggio rappresentano beni di interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica amministrazione, la quale si avvale – oltre che della legislazione e dello strumento urbanistico comunale vigenti -delle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio.
2. Le norme del presente Regolamento – per quanto di competenza -si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate -ed in particolare delle persone più deboli, 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 elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e, di conseguenza, della vita per la collettività, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.
4. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e costruzione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettosi delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

### **Art. 3 - Competenze e responsabilità**

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione degli operatori pubblici e privati, nelle reciproche diverse competenze, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle proprie responsabilità.

### **Art. 4 - Deroghe**

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

## TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – L'INIZIATIVA

#### SEZIONE I - SOGGETTI

##### Art. 5 - Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:
  - a. il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e. il rappresentante legale del proprietario;
  - f. il titolare di diritto di superficie;
  - g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h. l'enfiteuta;
  - i. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - j. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - k. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - l. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - m. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - n. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - o. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

## Art. 6 Sportello unico per l'edilizia

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di edilizia è istituita una apposita struttura organizzativa responsabile costituita da:
  - a. un responsabile del provvedimento finale nella persona del responsabile del settore competente;
  - b. responsabili di procedimento.
2. Lo sportello unico provvede in particolare:
  - a. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di tutela;
  - b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
  - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia;
  - f. a fornire informazioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per i nuovi edifici privati e pubblici e per le opere di urbanizzazione in base alla normativa vigente.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a. il parere igienico sanitario nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
  - b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - a. le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del testo unico DPR n° 380/2001;



- b. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi di legge;
- d. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e. gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie;
- f. il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

## **SEZIONE II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Art. 7 Manutenzione ordinaria ( Vedi ART 20 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT)**

**Art. 8 Manutenzione straordinaria ( Vedi ART 20 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT)**

**Art. 9 Restauro e risanamento conservativo ( Vedi ART 20 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT)**

**Art. 10 Ristrutturazione Edilizia ( Vedi ART 20 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT)**

**Art. 11 Ristrutturazione Urbanistica ( Vedi ART 20 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT)**

**Art. 12 Nuova costruzione ( Vedi ART 20 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT)**

### **Art. 13 - Demolizione**

1. Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. Restano ferme le definizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigenti in materia.

### **Art. 14 - Interventi per opere minori**

1. Sono classificate quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, targhe professionali e simili, installazione di impianti solari e fotovoltaici senza opere edilizie.
2. Restano ferme le definizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigenti in materia.

### **Art. 15 - Interventi relativi alle pertinenze**

1. Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude e inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi

dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, gazebo, legnaie.

2. Restano ferme le definizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigenti in materia.

## **SEZIONE III- TITOLI ABILITATIVI E MODALITÀ D'INTERVENTO**

### **Art. 16 Attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ma soggetti a presentazione di semplice comunicazione preventiva all'ufficio tecnico comunale:
  - interventi di manutenzione ordinaria;
  - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - i movimenti di terra pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
  - le serre mobili stagionali in aree agricole;
  - strutture temporanee di cantiere.

### **Art. 17 Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dal precedente articolo 16 e dal 2, 3 e 4 comma del presente articolo.
2. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

### **Art. 18 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto specificatamente dal precedente articolo 17.

2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 21 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

#### **Art. 19. - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A)**

1. Ai sensi dell'art. 19 L. 241/1990 (come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010) è stata introdotta la Segnalazione certificata di inizio attività – S.C.I.A. per i seguenti interventi:

- Interventi ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 380/2001, e successive modifiche ed integrazioni:
  - a) Tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art.10 (permesso di costruire) e all'art.6 (attività libera) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio, e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie, comprensive di demolizioni e ricostruzioni con stessa volumetria e sagoma;
  - b) Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
  - c) Interventi realizzabili in alternativa al permesso di costruire di cui all'art.22 comma 3: ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento delle U.I., modifiche del volume, della sagoma dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Omogenee "A", di cui all'art.2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato sulla G.U. N. 97 del 16 aprile 1968, modifichino la destinazione d'uso.
- Interventi ai sensi dell'art. n. 87 del D.Lgs. n. 259/2003.

#### **Art. 20. Interventi subordinati a Comunicazione di inizio attività libera**

1. Ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art.6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., così come modificato dall'art. 5 del D.L.40/2010 convertito con Legge 22.05.2010 n. 73 è stata introdotta la Comunicazione di inizio attività libera per i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 27, comma 1, lettera b) LR 12/2005 e s.m.i. relative a unità immobiliari non riguardanti le parti strutturali dell'edificio, senza aumento del numero delle unità immobiliari e senza incremento dei parametri urbanistici (con modifica della destinazione d'uso verso destinazioni con medesima o minore incidenza standard),
- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 27, comma 1, lettera b) LR 12/2005 e s.m.i. riguardanti esclusivamente le parti esterne dell'edificio e non interessanti gli elementi strutturali dell'edificio;

- opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici;
- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta;
- realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro e/o arredo delle aree pertinenziali degli edifici anche con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto; realizzazione di verde pensile;
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del centro storico.

#### **Art. 21 - Cambio di destinazione d'uso**

1. Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, connessi o non connessi ad opere edilizie, che modificano la destinazione d'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.
2. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
3. Per quanto attiene alle modalità di presentazione della pratica ed alla determinazione dell'onerosità degli interventi si demanda alla normativa vigente.
4. Il contributo di costruzione – nel mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali – relativamente ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sostituiti degli oneri verdi, è in ogni caso dovuto per gli interventi nelle Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della LR 10/79, ai sensi dell'art. 4 della LR 64/95 e ai sensi dell'art. 43 della LR 1/05 anche senza opere edilizie.

## SEZIONE IV- VARIAZIONI DI TERMINI E TITOLARITÀ

### Art. 22 - Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare allo sportello unico, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, lo sportello unico emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

### Art 23 - Proroga

1. Qualora fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di titolo abilitativo siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.
2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanzialmente reso impossibile concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire specificando per quest'ultime il periodo necessario per la loro ultimazione.
3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

### Art 24 - Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Per il caso di varianti di cui al presente comma per interventi oggetto di d.i.a. le stesse possono essere evidenziate in fase di presentazione del certificato di collaudo finale mediante trasmissione di adeguati elaborati a corredo.
3. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.
4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
5. Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del provvedimento abilitativo - interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento

originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.

6. In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

#### **Art. 25 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi**

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione allo sportello unico.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
  - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
  - c. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - d. generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - e. esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
  - f. nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione allo sportello unico.

## TITOLO III – NORME PROCEDURALI

### CAPO I – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

#### SEZIONE I – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA

##### Art. 26 Documentazione tecnica

1. Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.
2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 2 copie, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.
4. In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto uno spazio utile per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.
5. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:
  - a. titolo di proprietà o delega, nel caso in cui il richiedente sia affittuario;
  - b. fotocopia C.I. del richiedente;
  - c. estratto mappa catastale in scala 1:1.000 – 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
  - d. stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
  - e. planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 20 metri), con specificati: -orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
    - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
    - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;
    - presenza di eventuali infrastrutture impianti e (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) relative fasce di rispetto e servitù;

- f. rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- g. planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di: - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento; - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini; - verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.G.T. vigente ed eventualmente adottato;
- h. ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali;
- i. relazione tecnica riguardante le prestazioni energetiche e la riduzione dei consumi energetici;
- j. nomina del certificatore energetico;
- k. attestato di certificazione energetica;
- l. calcolo oneri e costo di costruzione secondo tabelle ministeriali;
- m. modello ISTAT in caso di aumento di volumetria;
- n. DURC relativo all'impresa esecutrice delle opere;
- o. denuncia dei Cementi armati;
- p. registrazione asservimento box in caso di recupero sottotetti;
- q. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:
  - tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti e in progetto, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle dimensioni della cisterna di raccolta delle acque meteoriche. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari del progetto di recinzione e passo carraio. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- r. per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- s. per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti:



- tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
  - tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- t. in caso di ristrutturazione, totale o parziale, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria:
- esame dell'impatto paesistico nei casi di ristrutturazione edilizia riguardanti recupero di sottotetti;
  - tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
  - tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
  - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
  - tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili.
- u. per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- v. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;
- w. nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
6. Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni), nonché il calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, in caso di aumento di volumetria.

## **Art. 27. Relazione tecnico- illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi a:
  - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito urbanistico;
  - tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - requisiti urbanistici, paesistici, vincoli e condizioni;
  - caratteri dell'intervento edilizio;
  - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
  - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
  - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
  - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
  - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza energetica nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, redatta secondo le modalità previste dalla Dgr 08.03.2002 n.7/8313 e dalle Linee Guida ARPA (prot. Arpa 82919 del 14.06.2006);
  - calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi, igienico-sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento, dal Regolamento Locale di Igiene e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto.
3. Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
  - genere di industrie da insediare;
  - numero di addetti previsti;
  - descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
  - indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
  - precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi;
  - descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

In sostituzione da quanto sopra richiesto va allegata una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a disposizioni specifiche sul genere di industria da insediare.

4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
  - di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - di conformità del progetto con la normativa in materia di impianti elettrici ed idrico sanitari;
  - di conformità del progetto con la normativa in materia di scarichi civili o industriali;
  - di conformità del progetto con la normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - di conformità del progetto con la normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
  - di conformità del progetto con la normativa in materia di eventuali vincoli presenti nella zona di intervento;
  - di non assoggettabilità al certificato di prevenzione incendi.
5. A tutte le pratiche edilizie dovrà essere allegata la denuncia di deposito della documentazione prevista dal Capo IV - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche – del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 28 Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

#### **Art. 29 Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle norme di legge vigenti, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - la superficie delle aree da edificare;
  - la volumetria di fabbricati esistenti;
  - le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - i distacchi dagli edifici;
  - l'altezza dei fabbricati.
  - il rispetto delle norme igienico sanitarie previste dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene.

## SEZIONE II – CONTENUTI DELL'ISTANZA - PROCEDURE

### Art. 30 - Permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire sottoscritta da uno dei soggetti legittimati va presentata al protocollo comunale corredata della documentazione prevista agli articoli 26 e 27. La mancanza dei documenti richiesti rende la richiesta non procedibile. La richiesta di integrazioni di documentazione mancante non corrisponde a quella di cui al successivo comma 5.
2. La domanda, redatta su modulo apposito, deve essere indirizzata allo sportello unico e deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - c. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - d. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - e. localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
  - f. indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - g. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
  - h. indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
  - i. indirizzo email per la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento.
3. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di ASL se non sostituito da autocertificazione e dei Vigili del Fuoco se necessario in ordine alla normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.
6. Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
7. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 4, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli seguenti.
8. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile del provvedimento, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 7. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare ai sensi della normativa vigente.

### **Art. 31 - Denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo, per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:
  - α. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - β. numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - χ. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
  - δ. generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;
  - ε. localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;

- φ. indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - γ. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
  - η. indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
  - ι. descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
3. Il progettista abilitato nella relazione dovrà:
- α. descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della d.i.a.;
  - β. attestare che ricorrano le condizioni prescritte dalla normativa vigente;
  - χ. asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.
4. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Il responsabile del provvedimento, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
10. Contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve essere presentata la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione del direttore dei lavori che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. Anche la copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o al collaudo finale dei lavori.

## **Art. 32 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Segnalazione certificata di inizio attività prima dell'effettivo inizio dei lavori presenta la S.C.I.A, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienicosanitarie. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
2. Nel caso in cui sia dovuto il contributo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione e/o lo smaltimento rifiuti saranno corrisposti sulla base della normativa vigente;
4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico generale vigente, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
6. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni, con decorrenza dalla data di inizio lavori. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova istanza.
7. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Segnalazione certificata di inizio attività: procedimento
  - La S.C.I.A. rende possibile l'inizio dei lavori lo stesso giorno in cui viene presentata la segnalazione all'Amministrazione competente.
  - La segnalazione deve essere corredata delle attestazioni e delle asseverazioni dei tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge, oltre che degli allegati elencati agli articoli 26-27, per consentire all'Ufficio comunale preposto di effettuare le dovute verifiche.
  - In caso di inottemperanza da parte del richiedente, entro 60 giorni dal ricevimento della segnalazione, l'Amministrazione adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi prodotti da essa.
  - Decorso tale termine, l'Amministrazione può intervenire solo in presenza di pericolo di un danno per il patrimonio artistico, culturale ed ambientale, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale.
  - E' fatto obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori e di consegnare il certificato di collaudo finale, a firma del direttore dei lavori, con il quale viene attestata la conformità dell'intervento al progetto presentato.
  - Contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve essere presentata la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione del direttore

dei lavori che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. Anche la copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o al collaudo finale dei lavori.

### **Art. 33 Comunicazione di attività edilizia libera**

1. Gli interventi edilizi elencati all'art. 6 c. 2 lett. B), c), e) del DPR 380/2001 e cioè le opere dirette soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici sono soggetti a comunicazione preventiva di inizio lavori, corredata dalle autorizzazioni eventualmente obbligatorie;
2. Gli interventi edilizi elencati all'art. 6 c. 2 lett. a) del DPR 380/2001 e cioè le opere di manutenzione straordinaria, sono soggetti a comunicazione preventiva di inizio lavori corredata da una relazione tecnica e di asseverazione a firma di professionista abilitato, oltre che delle tavole di progetto, delle eventuali autorizzazioni obbligatorie e dei dati dell'impresa che realizzerà i lavori. Il Tecnico deve dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa, né con il committente e deve, inoltre, asseverare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di alcun titolo abilitativo. Chi non presenta la comunicazione di inizio lavori è soggetto al pagamento della sanzione pecuniaria così come definita dalla legislazione vigente.

### **Art. 34 Autorizzazione paesaggistica**

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di specifica tutela paesistico ambientale, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredata della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica all'intervento.

Autorizzazione paesaggistica: criteri e procedure

1. Per quanto riguarda gli interventi in zone soggette a specifica tutela paesistico/ambientale o storico architettonica i criteri per la presentazione delle domande di autorizzazione e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche sono disciplinati dalla Delibera della Giunta Regionale n. 8/2121 del 15/03/2006, nonché dal presente Regolamento.
2. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa, se non diversamente previsto dall'ente preposto alla sua emanazione.

### **Art. 35 Piani attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata al competente Ufficio comunale e deve indicare:
  - a. generalità del proponente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. numero del codice fiscale, luogo e data di nascita, luogo di residenza, numero di telefono e indirizzo email del richiedente;



- c. generalità codice fiscale, luogo e data di nascita, luogo di residenza, numero di telefono e indirizzo email del progettista, con indicazione dell'Ordine professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica

3. La documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata è la seguente:
- a. relazione tecnica illustrativa, contenente i dati di cui all'art. 27;
  - b. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello strumento urbanistico vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
  - c. stralcio dell'azzoneamento dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
  - d. verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
  - e. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
  - f. documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
  - g. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
  - h. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica della superficie drenante, della superficie filtrante (estesa a tutto il comparto) e del soleggiamento;
  - i. il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
  - j. prospetti e sezioni in scala 1:100;
  - k. progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; in particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura, precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. In merito alle acque reflue domestiche ed assimilate dovrà essere indicato schematicamente inoltre il recapito finale e verificato preventivamente presso l'Ente gestore della fognatura e dell'impianto di trattamento la compatibilità della portata in progetto (riferita agli abitanti equivalenti previsti dal P.A.). Dovranno inoltre essere indicate le modalità previste per la gestione delle acque meteoriche tenendo conto delle indicazioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque (DCR 7/402 del 2002), del DLgs 152/2006,



3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
4. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di P.G.T.. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

#### **Art. 37 Responsabilità del procedimento**

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dagli artt. 7 e 8 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ai controinteressati l'avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - a) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento
  - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali integrazioni devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

### **SEZIONE III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art 38 Contributo di costruzione**

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

#### **Art. 39 - Modalità di versamento**

1. Al rilascio del titolo abilitativo è calcolato il contributo di costruzione dovuto che viene indicato nel modulo di avviso. Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al versamento dell'intera quota o della prima rata calcolata ai sensi dell'articolo 40 Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso pena il pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente per i casi di omesso o ritardato pagamento.
2. Nel caso di interventi presentati con d.i.a. che prevedono il pagamento del contributo di costruzione, il calcolo dello stesso deve essere allegato alla denuncia. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia fatta salva la possibilità di rateizzazione.
3. Il pagamento è effettuato presso la tesoreria comunale o direttamente o mediante altra forma indicando nella causale del versamento il numero di pratica, nel caso di permesso di costruire, o, nel caso di d.i.a., richiedente e oggetto della pratica.

#### **Art. 40 - Rateizzazione**

1. E' consentita la rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione in tre rate pari a: 50%, 25% e 25%. Il versamento è da effettuarsi secondo la seguente cadenza temporale:
  - a. prima rata entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio o della presentazione della d.i.a.;
  - b. seconda rata entro 12 mesi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio o della presentazione della d.i.a.;
  - c. terza rata entro la fine lavori.

2. Sulle somme da versare con la seconda e terza rata è applicato l'interesse legale vigente per i mesi di rateo ad esclusione per la quota di costo di costruzione.

#### **Art. 41 - Scomputi e riduzioni**

1. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione del progetto dal parte della Giunta Comunale. Quale allegato progettuale deve essere presentato il computo metrico estimativo dal quale si desumeranno le somme da scomputare. Nell'avviso di rilascio sono evidenziate tali somme e l'eventuale conguaglio da versare.
2. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici residenziali è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data di calcolo in misura del 50% per gli edifici che risultano classificati in classe energetica A (vedi anche l'art. 164 "Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria) ed in misura totale per classi energetiche superiori; la riduzione è operata in sede di rilascio del titolo abilitativo sulla base di relazione apposita ed è soggetta a verifica confermativa in sede di rilascio del certificato di agibilità. Nel caso in cui non sia rispettata la classificazione che ha dato diritto alla riduzione prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere versata la somma non versata in precedenza.
3. La riduzione è operata sulla somma effettivamente da versare dopo l'eventuale scomputo di cui al comma 1.

#### **Art. 42 - Garanzie**

1. In caso di omesso o ritardato pagamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in merito mediante pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria.
2. Decorsi inutilmente i termini previsti per il pagamento delle sanzioni si procede a riscossione coattiva del complessivo credito nei modi e nelle forme di legge.

## **SEZIONE IV- CONFERENZA DEI SERVIZI**

### **Art. 43 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

### **Art. 44 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, entro i termini fissati per il rilascio del provvedimento concessionario e/o organizzativo, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## SEZIONE V – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 45 - Inizio dei lavori

1. Il titolare di atto abilitativo, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori almeno cinque giorni prima dall'effettivo inizio.
2. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
  - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
  - le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
  - le generalità del Responsabile del cantiere.
  - una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
  - il certificato unico di regolarità contributiva DURC (INPS, INAIL, Cassa Edile o altra Cassa Mutualità).
  - In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
3. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di notifica dell'avviso di rilascio.
4. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.
5. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la decadenza del relativo titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia e la necessità di nuova presentazione; sono fatti salvi i versamenti già effettuati quale contributo di costruzione.

### Art. 46 - Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare dell'intervento è tenuto a richiedere al Responsabile del Servizio la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il titolare dell'intervento è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare dell'intervento e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal titolare dell'intervento o dall'assuntore dei lavori salvo verifica

dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico medesimo.

#### **Art. 47 - Ultimazione lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione comunale corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
3. L'eventuale diniego dell'anzidetta richiesta fa venire meno tale presunzione.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

1. opere di interesse pubblico o generale, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
2. particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
3. cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

#### **Art. 48 - Visite ispettive**

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

#### **Art. 49 - Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

## SEZIONE VI – CERTIFICAZIONI

### Art. 50 - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta 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 e le prescrizioni del presente regolamento.
  - a) Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente competente con riferimento ai seguenti interventi:
    - nuove costruzioni;
    - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
    - ristrutturazioni edilizie;
    - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni strutturali ed igienico-sanitarie.
  - a) Con riferimento agli interventi citati al comma precedente, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

#### Rilascio del certificato di agibilità

2. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - attestazione dell'avvenuto accatastamento dell'edificio;
  - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti;
  - certificazione ai sensi del Dlgs 192/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni della Delibera della Giunta Regionale n. 5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia";
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa nelle forme di legge;
  - certificato di collaudo statico delle strutture ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Anche la copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o al collaudo per fine lavori.
- 3) La ritardata o mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria così come determinata dalla normativa vigente in materia.
- 4) Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 2 il Dirigente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
- 5) Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 2, il dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione indicata al comma 2.



- 6) Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 7) L'agibilità richiesta potrà essere attestata tramite maturazione del silenzio assenso, al trentesimo giorno dalla data di presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, qualora sia stato acquisito il parere dell'ASL competente, ovvero al sessantesimo giorno dalla data di presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, qualora sia stata prodotta autocertificazione in materia igienico sanitaria. Ciò sempreché il Responsabile del Servizio, per motivi di opportunità, non decida di emanare un espresso certificato di agibilità entro trenta giorni dalla richiesta, previo eventuale sopralluogo.

#### **Art. 51 - Certificazione energetica**

1. Per le procedure e i contenuti riguardanti la certificazione energetica si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
2. La tempistica è conforme a quella prevista per il rilascio del certificato di agibilità di cui la certificazione energetica diventa parte integrante. Per i casi di sola accettazione dell'attestato di certificazione energetica senza rilascio del certificato di agibilità la vidimazione sarà effettuata entro 15 giorni dalla presentazione al protocollo comunale.
3. La Targa energetica, ove obbligatoria, deve essere esposta in un luogo che ne garantisca la massima visibilità e riconoscibilità.

#### **Art. 52 - Certificato di Destinazione Urbanistica**

1. Gli interessati possono richiedere allo al competente Ufficio Comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:
  - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - numero del codice fiscale del richiedente;
  - estremi catastali identificativi dell'area d'interesse;
  - motivazione della richiesta.
3. Alla domanda deve essere allegato l'estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente competente entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda e contiene le indicazioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

### **Art. 53 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento**

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile dello sportello unico, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio secondo le definizioni desunte dalla normativa vigente.
2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - α. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - β. numero del codice fiscale del richiedente;
  - χ. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.
3. Il responsabile del provvedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie ricorra per l'intervento d'interesse.

### **Art. 54 - Parere preventivo**

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.G.T (Piano delle Regole), ed alle norme del regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale.
3. Il Responsabile del procedimento, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

### **Art. 55 - Frazionamenti catastali**

1. Prima dell'approvazione dei frazionamenti catastali delle aree da parte dell'Agenzia del Territorio, gli stessi devono essere depositati presso il comune, ai sensi dell'art. 30 comma 5 del DPR 380/2001.
2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:
  - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - numero del codice fiscale del richiedente;

- estremi catastali identificativi dell'area o delle aree di interesse
- Documenti specifici dell'Agenzia del Territorio;

## **CAPO II – L'ACCESSO AI DOCUMENTI**

### **SEZIONE I – FONTI NORMATIVE**

#### **Art. 56 - Pubblicità degli atti di natura generale**

1. In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le disposizioni di servizio, le dichiarazioni di indirizzo e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.

#### **Art. 57 - Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D. Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

#### **Art. 58 - Casi di esclusione**

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della legge 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D. Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia di tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, per quanto applicabile.

#### **Art. 59 - Differimento dell'accesso ai documenti**

1. È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

### **SEZIONE II – PROCEDIMENTO DI ACCESSO**

#### **Art. 60 - Modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

#### **Art. 61 - Richiesta di accesso**

1. La richiesta di accesso deve indicare:
  - a. le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b. gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c. se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d. se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e. l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

#### **Art. 62 - Conclusione del procedimento**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della legge 241/90, questa si intende rifiutata.

### **SEZIONE III – RILASCIO DI COPIE**

#### **Art. 63 - Esame del documento**

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

#### **Art. 64 - Estrazione di copia del documento**

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## TITOLO IV – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### CAPO I – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

#### Art. 65 – La Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio funziona in forma associata con altri Comuni mediante il Parco Regionale del Serio. Qualora la Commissione per il Paesaggio sia di esclusiva competenza comunale valgono le seguenti disposizioni.

#### Art. 66 - Composizione, attribuzioni e competenze

##### a) Composizione

1. La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri esperti in bio-edilizia e tutela paesaggistica e ambientale.
2. Gli esperti vengono individuati sulla scorta di presentazione di curricula professionali richiesti dall'Amministrazione.
3. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il Presidente ed un Vicepresidente.
4. Il Presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.
5. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento, con funzioni di Segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione.

##### b. Attribuzioni e competenze

1. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione per il paesaggio si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità/difformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
4. In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.
5. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

#### Art. 67 - Nomina e durata

1. La Commissione per il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, previa verifica dei curricula presentati dagli esperti ambientali da parte del Responsabile dell'Ufficio competente.
2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza o di dimissioni del membro effettivo.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione stessa.
4. I membri con diritto di voto restano in carica per tutta la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina dei nuovi membri effettuata dopo la data di insediamento del Sindaco e sono rieleggibili per non più di due mandati consecutivi.
5. Non potranno essere nominati membri della commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.
6. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo scritto, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive. In Tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.
7. La partecipazione alla Commissione è a titolo gratuito. Non è previsto quindi alcun gettone di presenza, né rimborso spese.

#### **Art. 68 - Incompatibilità**

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile:
  - a. con la carica di Consigliere Comunale;
  - b. con la carica di componente la Giunta Comunale;
  - c. con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti.
2. I Commissari non possono partecipare ai lavori della commissione per il paesaggio quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della commissione stessa.
3. I Commissari non possono altresì partecipare ai lavori della commissione per il paesaggio qualora siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge, nonché i parenti e affini fino al terzo grado.

#### **Art. 69 - Funzionamento**

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso, anche mezzo fax o email, da parte del Responsabile del Procedimento con almeno cinque giorni di anticipo sulla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza della maggioranza dei componenti in carica, compreso il presidente o in assenza il vicepresidente.
3. I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il Presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
5. Può essere prevista la possibilità che la commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.
6. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

## **Art. 70 - Esame valutazione paesistica dei progetti**

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'articolo 7 della l.r. 23/1997 (Piani attuativi di interesse sovracomunale), devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il parere della Commissione è obbligatoriamente richiesto per: a) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 12/2005 e D.Lgs. 42/2004 (autorizzazioni paesaggistiche) con esclusione dei territori compresi all'interno dei perimetri dei Parchi, ricadenti nell'ambito del territorio comunale, per i quali tali funzioni sono esercitate dall'Ente gestore del Parco, ad eccezione delle aree assoggettate all'esclusiva disciplina comunale del Piano Territoriale di Coordinamento;

- b) opere pubbliche comunali o realizzate a scomputo da enti/privati ove sia presente impatto paesaggistico;
  - c) tutti i casi esplicitamente indicati dalla legislazione vigente;
  - d) altra procedura relativa all'attività edilizia che il Responsabile del Procedimento, sentito il parere dell'Assessore competente, decide di sottoporre all' esame della commissione.
2. La Commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo. Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.
  3. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (es. responsabile del procedimento) o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.
  4. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
  5. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui ai precedenti articoli.

## **Art. 71 - Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione.



## **TITOLO V – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **CAPO I – AMBIENTE URBANO**

#### **SEZIONE I – QUALITÀ DELL'ABITATO**

##### **Art. 72 - Ambiente urbano**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente dei centri abitati, nei termini del loro completo utilizzo e della loro vivibilità, nei loro aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della loro forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

##### **Art. 73 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di urbanizzazione primaria (di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della LR 12/05) sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
3. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.
4. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, gli impianti di condizionamento e di videosorveglianza deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro dell'ambiente urbano e perseguire con ogni mezzo la minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale sul contesto.
5. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici, su tutto il territorio, è vietata l'installazione di antenne paraboliche o altri apparati ricetrasmittenti di rilevante impatto visivo all'esterno degli edifici quando tali apparecchiature siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie e non risultino conformi alle disposizioni di cui all'art. 148.
6. Gli impianti e gli apparati di ricezione, singoli e collettivi, le parabole per le trasmissioni radiotelevisive satellitari, presenti sul territorio alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non autorizzate e conformi ai parametri stabiliti dal medesimo art. 148 del presente Regolamento, potranno essere oggetto di sanatoria.

##### **Art. 74 - Qualità degli interventi progettati**

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, nei casi di legge – ove non altrimenti specificato -, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente articolo 2, da parte del competente organo comunale.

2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere -per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.
4. La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.

#### **Art. 75 - Indicatori ed altri apparecchi**

1. L'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - b) cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - g) orologi elettrici;
  - h) sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i) avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - j) targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve dare avviso al Responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti pubblici che li hanno installati.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

## **SEZIONE II – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

### **Art. 76 - Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. La realizzazione di spazi verdi in ambito urbano 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. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., 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 ecc., 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.
4. La distanza degli alberi dal confine con spazi privati o dagli edifici 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 confinanti prospicienti;
5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti, nonché le disposizioni di Codice Civile in materia.
6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. 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.
8. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata il più possibile l'impermeabilizzazione del terreno;
9. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei;
10. 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.
11. Nel caso di nuove piantumazioni, devono essere poste in opera essenze preferibilmente autoctone, con riferimento agli elenchi del PTC del Parco del Serio

#### **Art. 77 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta da parte del responsabile del procedimento, la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati della strade di nuova costruzione, nel caso di riqualificazione di quelle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.
6. Le attrezzature funzionali, permanenti o temporanee, comprese nella definizione di 'Arredo Urbano' devono essere accessibili da chiunque: i caratteri di accessibilità dei componenti (seduta, aperture, appoggio, maniglia, corrimano, parapetto ecc.) devono essere individuati secondo uno spettro di esigenze e di requisiti il più ampio possibile. Gli arredi ed i componenti, per essere effettivamente utili a svolgere correttamente la loro funzione per ogni categoria di utenza, devono essere sicuri, comodi, confortevoli, non deperibili, facilmente individuabili.

#### **Art. 78 - Insegne e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la 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.
3. In tutto il territorio comunale è vietata l'apposizione di targhe apparecchiature di illuminazione private o insegne, sporgenti sul suolo pubblico o asservite all'uso pubblico. Possono essere collocate sul suolo pubblico o su aree asservite all'uso pubblico se previste da apposito piano degli arredi urbani.
4. Nel centro storico, come individuato dal PGT, le insegne pubblicitarie o commerciali devono essere contenute nel vano delle vetrine, senza sporgere sul suolo pubblico, e se illuminate, a luce indiretta – potranno essere ammesse insegne a bandiera solo ed esclusivamente se nella zona sottostante esistente marciapiede e per un oggetto max. di mt. 1,00.

#### **Art. 79 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nelle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Tutti gli elementi che sono presenti sulla scena urbana, che si incontrano nello spazio costruito, a servizio di edicole, ristoranti, bar, bancarelle ecc. e tutte le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di

illuminazione, apparecchiature di qualsiasi tipo, comprese le transenne, sistemi di segnalazione, allestimenti di cantiere ecc. non devono costituire fonte di pericolo, disagio o affaticamento per chiunque. Qualora costituiscano ostacolo devono essere rimossi, al fine di rendere non solo fruibili ma anche sicuri e confortevoli tutti gli spazi urbani.

3. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Art. 80 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove 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 le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone costrette a muoversi lentamente.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 81 - Percorsi ciclabili**

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
6. Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette nella misura di 1/5 degli abitanti/fruitori teorici dell'immobile.

7. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

#### **Art. 82 - Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art. 83 - Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti e dall'apposito Regolamento Comunale.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### **Art. 84 - Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili**

1. Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzare degli indizi, che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire "progettazione plurisensoriale", apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento.
2. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

3. Per “aree verdi” si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli “Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide”, dove viene evidenziato che “almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata”. Per garantire l’accesso a queste aree, occorre avere:
  - a. posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell’ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
  - b. ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l’ingresso ai motocicli;
  - c. percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
  - d. aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
  - e. servizi igienici accessibili;
  - f. punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.
4. Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie.
5. I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:
  - a. facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
  - b. moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l’8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
  - c. accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l’8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altri parti del percorso con pendenze tra l’8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).
6. Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l’accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggeri e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durezza e resistenza alle intemperie e all’usura. L’adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.
7. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.

8. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.
9. Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico-sportivo denominato "Percorso vita". Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse "stazioni", che prevedono tracciati slalom, rampe, bersagli da colpire con palle in gommapiuma, canestri con sonagli (individuabili anche dai non vedenti), ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno.
10. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa.
11. Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdrucciolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.
12. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili.
13. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).
14. Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:
  - a. strutture di arredo urbano;
  - b. strutture fisse.
15. Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:
  - a. sistemi di seduta;
  - b. appoggi ischiatici;



- c. fontanelle per bere;
  - d. cestini portarifiuti;
  - e. fioriere rialzate;
  - f. portabiciclette;
16. I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.
  17. Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.
  18. I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucciolevole.
  19. Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.
  20. Le casette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80cm.
  21. I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.
  22. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

#### **Art. 85 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
  - e) controllati dal punto di vista della qualità dell'aria, nel caso in cui vi sia passaggio di persone, attraverso opportuni sistemi di monitoraggio continuo collegati alle prese d'aria di cui al punto a);
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Art. 86 - Reti di servizi pubblici nel sottosuolo**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.
4. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe ai sensi e con le modalità previste dall'art. 236 del presente Regolamento.

#### **Art. 87 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente.
3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### **Art. 88 - Intercapedini e griglie di aerazione**

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. 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.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## **Art. 89 - Strade private ad uso pubblico**

1. Si definiscono "strade private di uso pubblico" (e, pertanto, assoggettate ai disposti del CdS in base all'art.2 del medesimo) le aree di natura privata destinate alla libera circolazione di un numero indeterminato ed indiscriminato di persone, veicoli o animali.
2. La costruzione di strade private ad uso pubblico è consentita, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito dei Piani Attuativi, nell'ambito dei provvedimenti abilitativi di interventi edilizi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa stipula di apposita convenzione.
3. I soggetti proprietari di tali strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - 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 e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
4. Le strade private ad uso pubblico di nuova costruzione poste a servizio di lotti residenziali costituiti da più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di lotti residenziali costituiti da una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
6. Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali 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, nonché raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 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.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 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.
8. Le strade ad uso pubblico poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, nonché di appositi passaggi protetti riservati alla viabilità pedonale.

## SEZIONE III – SPAZI PRIVATI

### Art. 90 Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
  - a) nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;
  - b) nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - a) nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade di primaria importanza, quando queste non siano attrezzate con controviai o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
  - b) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
  - c) nelle strade di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
  - d) nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, purché dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno cinque metri di lunghezza. Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a 50 cm., in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi.

8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) pendenza non superiore al 20%;
  - b) in caso di rampe a servizio di più di 4 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a m 4,50;
  - c) percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm 60 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;
  - d) raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, maggiore di m 6,0 ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.
9. In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del DM 236/89 applicativo della LR13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.
10. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.
11. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
12. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m.3,50 e non superiore a m.6,50.
13. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
  - a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
  - b) 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 e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
15. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva una distanza minima dall'intersezione delle carreggiate, misurata senza tenere conto della curva di raccordo, pari a:
  - a) m 12,00 in caso di strade urbane di connettivo;
  - b) m 7,00 in caso di strade locali di accesso e servizio esclusivo di singoli edifici o insediamenti; possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle previste dalla lettera a) del presente comma in caso di passi carrai già esistenti, nel caso in cui non sia possibile procedere al loro adeguamento.
16. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza. L'amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
17. In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.

18. Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

#### **Art. 91 - Parcheggi pertinenziali**

1. Al piano terreno dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati -ad uso esclusivo dei residenti - in aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
2. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a mt. 500, con i limiti di cui al precedente comma.
3. Possono infine essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo, ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

#### **Art. 92 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono essere contraddistinte da apposito segnale. E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere ai privati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - alla pavimentazione;
  - alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private devono prevedere adeguati marciapiedi e idonee alberature a filare.
4. In aree residenziali, qualora la strada non serva più di due lotti, fino a complessive 4 abitazioni, essa viene considerata come "strada privata" ma non può comunque avere una larghezza inferiore e 5 metri e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,00;
5. Le strade private a servizio di un unico lotto devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 8,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 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, oltre ai marciapiedi sui due lati di cui almeno uno di 150 cm di larghezza netta.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 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.

8. Le strade private debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della LR 17/2000.
9. Nella realizzazione delle strade private non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche dovranno essere raccolte all'interno della proprietà.

#### **Art. 93 - Realizzazione di impianti tecnologici esterni**

1. Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico.
2. E' vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del Dlgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli altri edifici le parabole satellitari dovranno essere comunque centralizzate. Si deve intendere centralizzato l'impianto realizzato al servizio dell'intero condominio, dell'edificio ovvero, nel caso di edifici a corte, di un intero fronte del fabbricato.
4. E' vietata l'installazione di parabole su balconi o davanzali degli edifici prospicienti la pubblica via.
5. Per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate o essere in materiale trasparente e dovranno essere installate sul tetto dell'edificio.
6. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi a vista; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
7. In ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, può essere imposta l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive con l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
8. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.
9. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e le finalità di cui al comma precedente.
10. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.
11. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

12. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate principali, adiacenti la pubblica via, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, condizionatori e simili. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente regolamento, su balconi, terrazze di copertura e pensiline e nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermati da involucri con griglie tinteggiate con colore più idoneo alla loro mimetizzazione.
13. Negli edifici, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento stessi sulle facciate degli edifici dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio stesso. Qualora l'unità immobiliare sia dotata di balconi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata tassativamente sulla parte inferiore del prospetto del balcone. La posa delle unità esterne dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento etc).

#### **Art. 94 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale o dell'eventuale gestore del servizio di fognatura.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.
3. Ove possibile, previa conseguimento di idonea autorizzazione e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, le acque di seconda pioggia potranno essere smaltite in corpi idrici superficiali o nel sottosuolo, purché adeguatamente trattate a norma di legge. (attraverso pozzi perdenti, pozzetti desolatori, vasche di decantazione, ecc.).
4. Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
5. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti (in particolare dal Regolamento Regione Lombardia 24 marzo 2006 (BURL. 28-32006, n°13, 1° s.o., dal D.Lgs 152/2006).
6. È vietato scaricare su suolo pubblico le acque meteoriche provenienti da insediamenti privati.
7. Il piano cortile dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzato ad una quota tale da evitare il riflusso delle acque meteoriche dalle strade all'interno delle private proprietà, evitando tassativamente di realizzare livelli di piano terreno posti ad una quota inferiore al piano stradale di accesso.

#### **Art. 95 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:



- a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (massimo 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
- d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
- g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- h) le antenne paraboliche installate nel Centro storico, come individuato nelle tavole di azionamento del PGT., non devono essere visibili dalla strada o dallo spazio pubblico
- i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

### Art. 96 - 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, con riferimento al Codice della Strada, non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - e) dovranno avere altezza massima di mt. 2.00 riferite alla quota del suolo al piede della recinzione.

Comunque dovranno essere trasparenti (max muro pieno mt. 1.00) ortogonalmente all'asse stradale e per una distanza dallo stesso di mt. 5.00., per permettere visibilità per uscita dal cancello carraio.

Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo massimo mt. 1.00 e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- b) con reti e siepi;
- c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

Dovranno comunque essere rispettate le norme dettate dal PGT vigente al momento della nuova realizzazione o modifica delle recinzioni esistenti, se più restrittive.

4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli, così come l'alloggiamento dei contatori, devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza e comunque realizzati in conformità alle normative vigenti al momento della posa dei dispositivi stessi.
9. I nuovi cancelli di ingresso delle proprietà private, su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso oppure potranno essere autorizzati sistemi di apertura automatica comandata a distanza dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. Qualora la realizzazione di nuovi accessi carrai o modifica di quelli esistenti avvenga su strade molto strette o con particolari problemi di circolazione stradale, l'Ufficio Tecnico può imporre l'arretramento del cancello anziché optare per il dispositivo automatico comandato a distanza.
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, cancelli carrai e cancelli pedonali di case a schiera – bifamiliare – condomini – appartamenti in villa - devono essere di uguale tipologia e colore. Qualsiasi modifica alle stesse deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale. La modifica della tipologia della recinzione un'unità che compone un gruppo di case a schiera – bifamiliare – appartamento in villa - potrà essere autorizzate previo attenta valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque, qualora la modifica venga accettata, tutti i proprietari che costituiscono il gruppo di schiera, bifamiliare, appartamento in villa dovranno sottoscrivere il disegno tipologico della nuova recinzione e l'impegno alla realizzazione della recinzione delimitante la propria abitazione, qualora decida di farlo, con la stessa tipologia concordata.
12. I colori delle recinzioni , inferriate balconi e inferriate di protezione di blocchi di case a schiera, bifamiliare e appartamenti in villa non potranno essere cambiati se non da tutto il gruppo della schiera-bifamiliare o appartamenti in villa.
13. Eventuali ingressi pedonali coperti, prospicienti l'area pubblica, dovranno essere uguali per ogni gruppo di schiere, bifamiliare , condomini o fabbricato costituito da appartamenti in villa – Potranno essere autorizzati e realizzati in tempi diversi sempre che i vari proprietari dei fabbricati costituenti il gruppo della schiera, bifamiliare ed appartamenti in villa si accordino sulla tipologia dell' "ingresso pedonale coperto" sottoscrivendo il disegno tipologico e l' impegno, qualora ognuno intenda realizzarlo, a rispettare forma, dimensione, tipologia, materiale di finitura, ecc. di quanto concordato.
14. Eventuali modifiche alla recinzioni esistenti di blocchi di case a schiera o condomini potranno avvenire previo attento parere dell'Ufficio Tecnico comunale in quanto si dovrà valutare caso per caso la situazione poiché le recinzioni esistenti sono molto difforni fra gruppi di case a schiera.

#### **Art. 97 - Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse**

1. Gli spazi ineditati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione e di pulizia, disinfestazione, disinfezione e allontanamento dei piccioni) assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. E' fatto inoltre obbligo al proprietario dell'area dismessa un'indagine ambientale – con cadenza almeno biennale sulla situazione del sito in caso fosse stato sede di attività produttive o artigianali – oggi dismesse al fine di individuare tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica eventualmente necessarie.
3. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.

4. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che senza pregiudizio della stabilità delle strutture consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. In caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'Amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti; in caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore .
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
6. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

#### **Art. 98 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della validità del titolo abilitativo e dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal comune per gli spazi pubblici contigui in conformità alla L.R. 17/2000 .
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.
6. Per la costruzione di manufatti accessori si dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e l'altezza massima previsti dall'ambito di riferimento (vedi NTA del PGT- Piano delle Regole);
7. Per la realizzazione di piscine private ad uso familiare in ambiti urbanizzati ed urbanizzabili dovranno essere posizionate alla distanza minima di 1,5 m dai confini e dovranno rispettare le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici previsti dallo strumento urbanistico comunale. La realizzazione di piscine interrate o seminterrate sono soggette al rilascio del "permesso di costruire" con conseguente versamento della quota del costo di costruzione come previsto dal DPR n. 380/2001 - Dovranno comunque essere conformi alle normative dettate dal Regolamento Locale d'Igiene. Dovranno inoltre, assoggettarsi alle presenti prescrizioni:
  - colori, materiali e finiture, dovranno essere compatibili e coordinate con l'ambiente circostante;
  - nel centro storico si dovranno adottare colorazioni, materiali e finiture che si inseriscano nel contesto ambientale e storico della zona.
  - la realizzazione di piscine contribuisce alla formazione delle superfici impermeabili.
8. Gli arredi giardino non sono sottoposti a particolari discipline sulle distanze se non per quanto riguarda il confine con la strada pubblica o con altro spazio pubblico. Gli stessi non rientrano nel calcolo della superficie coperta e del volume.
9. I barbecue sono sottoposti alla disciplina sulle distanze con la strada pubblica o con altro spazio pubblico. Gli stessi non rientrano nel calcolo della superficie coperta e del volume. In ogni caso deve essere evitato di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni, adottando tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta

dispersione dei fumi. E' ammessa la sola combustione di legna o carbone di legna. Deve essere rispettato quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di impianti termici.

10. I gazebo/pergolati sono equiparati ad arredo giardino. Questi manufatti sono sottoposti alla disciplina sulle distanze con la strada pubblica o con altro spazio pubblico ad una distanza minima di 2 metri. Gli stessi non rientrano nel calcolo della superficie coperta e del volume. La realizzazione di gazebo dovrà essere preventivamente comunicata dall'Ufficio Tecnico Comunale con indicazioni della lunghezza, larghezza, altezza della struttura oltre all'indicazione del materiale utilizzato per la realizzazione della stessa – Tale struttura potrà essere coperta con stuoie o teli di colore chiaro (no lastre di plexiglas, onduline, ecc.) I gazebo non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie destinata a giardino e cortile (superficie fondiaria dedotta della superficie coperta del fabbricato esistente) ed oltretutto dovranno essere realizzati in legno o ferro con aspetto decoroso (tipo gazebo in commercio).
11. La realizzazione di pergolato dovrà essere preventivamente comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale con l'indicazione della lunghezza, larghezza, altezza della struttura oltre all'indicazione del materiale utilizzato per la realizzazione dello stesso. (preferibilmente in legno) – tale struttura non potrà essere coperta con qualsiasi tipo di materiale.

#### **Art. 99 - Opere di ingegneria naturalistica**

1. l'ingegneria naturalistica è una disciplina tecnico naturalistica che utilizza le piante vive, o parti di esse, con materiale da costruzione in abbinamento con altri materiali inerti (legno, pietrame, reti zincate, geotessili, biostuoie, etc) per numerosi interventi volta alla riqualificazione ambientale del reticolo idrico, degli orli di scarpata morfologica e dei rilevati relativi a opere di realizzazione di strade.
2. l'ingegneria naturalistica dovrà essere impiegata per limitare l'azione erosiva degli agenti meteorici ed effettuare il consolidamento superficiale e profondo assieme al reinserimento naturalistico, di scarpate e superfici degradate da fattori naturali (dissesto idrogeologico) o antropici (strade, etc).

#### **Art. 100 - Toponomastica e segnaletica, Numeri civici edifici e caselle postali**

##### Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia oggetto di tutela.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

##### Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso 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 dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### Caselle postali

1. Tutti i fabbricati, devono essere muniti di idonea casella postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.

### **Art. 101 - Locali speciali**

1. In caso di nuovi interventi edilizi e/o di ristrutturazione devono essere obbligatoriamente previsti locali comuni per il ricovero biciclette; per il calcolo del numero biciclette su cui dimensionare tali locali biciclette, si deve applicare la formula: numero biciclette = volume virtuale 100. Deve essere garantito un percorso di accesso ai locali biciclette da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
2. In caso di nuovi interventi edilizi e/o di ristrutturazione e per tutti gli interventi su edifici esistenti riguardanti modifiche degli spazi esterni pertinenziali, devono essere obbligatoriamente previsti e reperiti adeguati spazi per biciclette (stalli coperti o rastrelliere fisse) e, ove ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico, anche nelle aree a parcheggio ad uso pubblico. Deve essere garantito un percorso di accesso agli stalli e alle rastrelliere da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
3. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali, esistenti o di nuova edificazione, deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori o di chi lavora nei numeri civici collegati al cortile.
4. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi destinati esclusivamente ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali spazi non vengono computati nella s.l.p. fino a un massimo di 16 mq. per la destinazione residenziale e fino a un massimo di 30 mq. per le altre destinazioni.
5. Gli spazi devono essere progettati in modo da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, inoltre devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a lt. 4,50 per ogni abitante.
6. Gli spazi devono essere accessibili agli operatori ecologici per le operazioni di raccolta dei rifiuti.
7. I locali di cui ai commi precedenti possono essere realizzati a confine rispettando le specifiche previste per le autorimesse.

### **Art. 102 - Targhe energetiche**

1. La targa energetica dovrà essere riprodotta in conformità al modello riportato nell'allegato D al documento denominato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", pubblicato dalla Regione Lombardia.
2. La targa energetica deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.
3. Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio

## SEZIONE IV – INTERVENTI IN AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA

### Art. 103 - Bonifiche dei fondi agricoli

1. Si intendono quali “bonifiche dei fondi agricoli” le attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, nonché al reperimento di materiali inerti necessari per lo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole e che diano luogo all'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola.
2. Tali attività laddove comportino l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola devono rispettare un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a 500 mc per ettaro; gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.
3. Oltre alla documentazione di rito prevista dalla normativa vigente si dovrà presentare la stratigrafia del terreno, certificata con relazioni scritte e documentazione fotografica, prima dell'intervento ed a intervento effettuato, eseguita da tecnico qualificato scelto dall'Amministrazione Comunale, su indicazione della commissione del paesaggio, con costi a carico del richiedente l'intervento. La prima relazione dovrà essere depositata prima dell'inizio lavori, mentre la seconda relazione in sede di dichiarazione di fine lavori. La procedura di controllo stratigrafico dovrà essere effettuata con scavi di trincea di profondità non inferiore ai 3,00 mt. e comunque cm. 50 al di sopra del limite di falda, nella misura di n. 3 per ettaro e di idonee dimensioni che consentano al tecnico incaricato di verificare in modo adeguato ed in sicurezza la stratigrafia del terreno. Se si riscontrassero anomalie nella verifica si potrà procedere ad ulteriori accertamenti.
4. Per quanto riguarda la “bonifica dei fondi agricoli” si dovrà fare riferimento alla legge regionale 8 agosto 1998 n° 14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava" e successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 104 - Livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario

1. Si intendono quali “livellamenti agricoli finalizzati al miglioramento fondiario” i movimenti di terra realizzati per il miglioramento della gestione dei fondi agricoli, che non comportino asporto di materiali inerti.
2. Sono altresì da considerarsi livellamenti agricoli i movimenti di terra finalizzati al miglioramento fondiario anche con asportazione di materiale inerte ma che portino ad una effettiva configurazione dei campi più regolare e con pendenza irrigua commisurata alla permeabilità del fondo stesso.
3. Sono di competenza comunale:
  - i movimenti di terra descritti al comma 1
  - i movimenti di terra che interessano anche materiali inerti come descritto al comma 2, se questi siano necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole e se questi vengono utilizzati all'interno dei fondi dell'azienda (comma 1 dell'art. 36 della L.R. 14/98).
4. Sono altresì di competenza comunale i lavori di livellamento che comportino l'asporto di materiale dal fondo. I lavori che comportino l'asporto del materiale dal fondo sono sempre assoggettati anche a denuncia di prelievo e trasporto da presentarsi alla Provincia e al Comune, ai sensi dell'art. 34 commi 2 e 3 della L.R. 08.08.98 n. 14, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario, con l'indicazione dei volumi di cui si prevede la movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito.

5. Qualora il quantitativo asportato sia superiore a mc. 500 per ettaro di superficie trattata, l'asporto è soggetto anche ad autorizzazione Provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, ai sensi dell'art. 36 comma 2 della Legge Regionale 08.08.98 n. 14.
6. Restano ferme le previsioni e prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 22/1997.
7. L'intervento di livellamento dovrà essere eseguito in maniera uniforme sull'area interessata dai lavori, anche con riferimento ai limiti volumetrici di cui al precedente comma 2, la movimentazione dello strato di terreno non potrà comportare l'esecuzione di buche o avallamenti localizzati rispetto alla quota media del preesistente piano di campagna.
8. Qualora per l'esecuzione delle opere di livellamento fosse necessario l'apporto di materiale, il medesimo non dovrà configurarsi come materiale di risulta da lavorazione di qualsiasi genere, dovrà esserne indicato il luogo di provenienza e il volume movimentato. La suddetta movimentazione è subordinata, per quanto attiene il prelievo all'origine, al rispetto delle normative vigenti e regolamentazioni locali, pertanto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il rispetto delle medesime.
9. Qualora le operazioni di livellamento comportassero trasporti di materiale, dovranno essere preventivamente indicati orari, da concordare preventivamente con l'ufficio di Polizia Locale e mezzi di trasporto, nonché gli estremi dell'impresa che li effettuerà ed il percorso su strade secondarie nel territorio comunale. In tal caso dovrà essere dichiarato dalla ditta che effettua il trasporto, la compatibilità delle dimensioni dei mezzi e dei carichi rispetto alle caratteristiche della viabilità e dei manufatti stradali.
10. Il Permesso di Costruire di cui al comma 2 dovrà essere presentato al Comune a carico del proprietario del fondo, allegando la documentazione indicata dalla modulistica predisposta dall'ufficio tecnico, comunque dovrà essere corredata da:
  - a) rilievo topografico planoaltimetrico, redatto da un tecnico abilitato, dal quale si evincano le quote di cui al precedente comma 5 e le caratteristiche geometriche generali del Sito ed i rapporti con i campi adiacenti, in particolare dovranno essere rappresentate le eventuali discontinuità del terreno e i relativi cambi di pendenza. Il rilievo, eseguito con le modalità di cui sopra, dovrà essere predisposto sia su supporto cartaceo che su supporto informatico e sarà corredato da relazione tecnica illustrativa delle metodologie utilizzate e della precisione attesa (comunque non inferiore a +/-5 cm).
  - b) progetto esecutivo, da consegnarsi su supporto cartaceo e informatico, riportante: stato di fatto, stato di progetto, sezioni significative riportanti lo sterro ed il riporto, computi metrici di sterro e riporto, sezioni longitudinali e trasversali dei canali di scolo ed eventuali variazioni di quota, quote del piano di campagna e dei canali di scolo e dei fondi confinanti atti a identificare la posizione altimetrica di questi ultimi;
  - c) relazione tecnica riportante: effettivo miglioramento fondiario conseguibile con i lavori, compatibilità dei lavori di progetto con l'assetto freatico locale, visure catastali rilasciate in data non anteriore a giorni 30 dalla data di presentazione della richiesta, estratto del N.C.T.R. della cartografia tecnica Comunale riportanti la viabilità minore (strade vicinali) interessata dall'intervento, estremi dell'eventuali Piano di utilizzazione Agronomica in atto, riguardante l'area interessata;
  - d) dichiarazioni, documenti e informazioni di cui ai commi 6 e 7
  - e) relazione Tecnico-Agronomica, redatta da un Tecnico abilitato iscritto ai relativi ordini professionali quali Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali, Collegio dei Periti Agrari, Collegio degli Agrotecnici, riportante:
    - inquadramento generale agronomico, tipo di coltura in atto e futura, valutazione pedoagronomica della zona, tipo di sistemazione idraulico-agraria adottata e sistema di irrigazione; supporto fotografico del sito oggetto di interventi, in assenza di colture o con coltura in atto, che rendo comunque possibile l'analisi dell'intervento;

- motivazioni tecnico-agronomiche dell'intervento, ottimizzazioni e risparmi nell'attività irrigua;
- f) Pagamento dei diritti di segreteria e sopralluogo e verifica stabiliti con delibera di Giunta Comunale.
- h) qualora l'intervento venisse eseguito per migliorare l'irrigazione, dovrà essere prodotta documentazione idonea a dimostrare l'effettivo miglioramento delle condizioni irrigue e la disponibilità delle acque per scopi irrigui.
- g) stratigrafia del terreno, certificata con relazioni scritte e documentazione fotografica, prima dell'intervento ed a intervento effettuato,
11. L'inottemperanza delle prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire e nel presente Regolamento, comporterà le diverse sanzioni previste dalle vigenti normative;
12. L'Ufficio Tecnico Comunale è competente per l'istruttoria e il rilascio del Permesso di Costruire, nonché per le funzioni di supporto e individuazione della tipologia dell'intervento, all'ufficio di Polizia Locale per l'espletamento delle funzioni ad Esso assegnate.

#### **Art. 105 - Edifici e nuclei in ambiti rurali – i cascinali –**

1. Gli ambiti cascinali sono complessi edilizi ambientali destinati o già destinati all'esercizio dell'attività agricola e rappresentano un valore storico ambientale di grande rilievo, e come tali intesi come ambiti di particolare tutela.
2. Gli interventi edilizi nei complessi cascinali dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la chiusura dei porticati e dei fienili, qualora consentita dallo strumento urbanistico, deve essere realizzata facendo ricorso a materiali tali da garantire comunque il mantenimento delle partizioni architettoniche e in generale delle caratteristiche originali dell'edificio;
  - b) gli elementi preesistenti che per forma o materiali o particolare lavorazione caratterizzano gli edifici devono essere mantenuti e reimpiegati in loco. Le coperture dovranno essere a falde e sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate, dei fili di gronda, dei tetti;
  - c) i materiali da usare dovranno essere serramenti e persiane in legno, o prodotti morfologicamente similari; balconi, davanzali e opere in pietra non lucidati; eventuali muri di recinzione in mattoni a vista;
  - d) per la realizzazione di autorimesse di pertinenza devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori esistenti o seminterrati degli edifici principali. È in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per autorimesse nell'ambito degli edifici principali.
  - e) non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di recinzioni, reti e muri divisorii nella corte centrale. Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.
  - f) le prescrizioni della D.D.G. 29.12.2005 n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".
  - g) la realizzazione di attività agrituristiche è soggetta alle normative di settore di livello nazionale e regionale; in ogni caso sono soggette a Permesso di Costruire.
1. Le nuove costruzioni di carattere abitativo sono ammissibili laddove impossibile il recupero di fabbricati esistenti di qualunque destinazione di uso, ma aventi caratteristiche formali per cui ne è possibile il cambio di uso.
2. Le costruzioni di cui al precedente comma dovranno essere inserite nel contesto urbanistico, architettonico ed edilizio del nucleo agricolo di riferimento ed uniformarsi allo stesso; non potranno essere realizzate unità edilizie esterne al nucleo stesso.



#### **Art. 106 - Stalle**

1. La realizzazione di nuove stalle dovranno essere soggette a quanto previsto dal regolamento di igiene e dovranno essere soggette a quanto previsto dalla direttiva nitrati n. 676/91/CE, recepita dalla D.G.R 21/11/2007 n 8/5868 e sua integrazione del 21/3/2008 pubblicata sul BURL 4° supplemento straordinario n. 12 e dalle normative vigenti in materia.

#### **Art. 107 - Recinzioni in aree agricole negli ambiti interni al Parco del Serio.**

1. Nelle aree agricole interne al perimetro del Parco del Serio – è fatto divieto di procedere alla chiusura delle proprietà; le recinzioni sono ammesse solamente in presenza di edifici o di fabbricati di servizio alle aziende agricole compresi gli orti, i giardini ed i piazzali di pertinenza (vedi anche NTA Piano delle Regole).
2. Nel caso di cascine l'area recintata deve rispettare il tracciato originario e riproporre le caratteristiche materiali e geometriche.
3. Negli altri casi le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) le recinzioni non possono superare complessivamente una superficie superiore a 10 volte la somma delle superfici coperte dagli edifici e devono avere un'altezza non superiore a m 1,80;
  - b) essere realizzate mediante posa di siepi e di cortine verdi o in staccionate in legno;
  - c) è fatto divieto d'uso di grigliati metallici comunque conformati, di reti metalliche a maglia fitta, di filo spinato, di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale.
1. L'impiego di reti di tipo agricolo è consentito, in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo. In questo caso la rete dovrà essere mascherata sui due lati da piantumazioni di siepi sempreverdi.
2. Le protezioni autorizzate non devono in alcun modo ostacolare il corretto deflusso delle acque superficiali e i movimenti degli animali di piccola taglia.

#### **Art. 108 - Materiali di finitura**

1. Per le aree soggette a vincolo ambientale D.Lgs. 42/2004, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree particolare tutela e di interesse ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti e comunque compatibili con quanto previsto (anche dal punto di vista procedurale) dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti, anche non richiamate nel presente regolamento edilizio.

## CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

### SEZIONE I – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

#### Art. 109 - Decoro delle costruzioni

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. 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.
4. I condomini, la casa bifamiliare, ogni gruppo di case a schiera ed il fabbricato costituente appartamenti in villa dovranno avere le medesime rifiniture esterne sia per quanto riguarda il colore che per la tipologia di gronde, manto di copertura, cornicioni e serramenti – I prospetti visibili dalla strada pubblica non potranno essere modificati – Potranno essere ammesse modifiche dei prospetti se riguardanti tutta la schiera, la bivilla o il fabbricato costituito da appartamenti in villa; le villette che presentano i 4 muri perimetrali liberi o comunque non in aderenza a muri di altre abitazioni sono da considerarsi villette singole e pertanto libere per quanto riguarda disciplina del colore (anche se sono legate ad altre abitazione con box e porticati);
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché
6. la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
7. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti.
8. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi – la tinteggiatura esterna potrà essere comunicata successivamente se all'atto della progettazione non sia stato previsto il colore del fabbricato oggetto di intervento.
9. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
10. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
11. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### Art. 110 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme attuative dello strumento urbanistico vigente, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. 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.
3. 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.
4. 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. 111 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione, concordando con l'amministrazione le modalità attuative a cura e spese del titolare.

### **Art. 112 - Prospetti su spazi pubblici**

1. 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.
2. 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 complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
3. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
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. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.
7. Le finestre e i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene.
8. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 11.
9. 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.
10. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
11. 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 di altezza non inferiore a 1,10 metri.
12. 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.
13. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

### **Art. 113 - Sporgenze e aggetti su spazio pubblico o ad uso pubblico**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esse siano costituite; deroga alla presente disciplina è ammessa per comprovate esigenze per tende e aggetti quali ad esempio la regolazione dell'irraggiamento solare ed ad una altezza minima di mt. 2.10 dal suolo sottostante se costituito da marciapiede rialzato rispetto allo spazio ( strada) riservato alla mobilità veicolare.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale, sono ammesse deroghe a tali altezze su strade (Aree Pedonali Urbane) non aperte al traffico veicolare.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede, derogabile in caso di aggetti posti a quota superiore mt.4.50 (ingombri previsti dal codice della strada)

### **Art. 114 - Marciapiedi, portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
6. La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

### **Art. 115 - Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 803/75 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Trascorso detto periodo di tempo il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili nella relazione geologica allegata allo strumento urbanistico vigente e tali dati debbono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Art. 116 - Disciplina 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 ed 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 , ai bassi ed alti rilievi, ai fregi ecc, 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. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. I condomini, le case bifamiliare e case a schiera, appartamenti in villa dovranno avere il medesimo colore per ogni complesso – non potranno essere autorizzati colori diversi per ogni singola unità abitativa. Per le case a schiera e bifamiliari sarà possibile autorizzare vari colori per ogni unità solo se le case che compongono la stecca di schiera o bivilla sono diverse per tipologia e comunque dovrà essere valutato caso per caso dall'Ufficio Tecnico Comunale; Le villette libere sui quattro lati e comunque non aventi muri comuni con le abitazioni adiacenti (se non con box o porticati) sono da considerarsi come ville singole e pertanto non soggette a vincoli del presente comma 7;
8. In caso di cambio della colorazione esistente dovrà essere contemporaneo per tutte le unità abitative che compongono il condominio, la casa bifamiliare e la stecca di case a schiera.
9. È vietato, in tutto il territorio comunale, la colorazione dei fabbricati di qualsiasi genere di colore "verde" o "azzurro" ad esclusione dei serramenti ed ante / grigie
10. Nei cimiteri comunali le cappelle funerarie private dovranno avere una colorazione esterna ben inserita nel contesto cimiteriale – Il colore della tinteggiatura esterna delle cappelle private dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 117 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura**

1. Per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

### **SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

#### **Art. 118 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – al pari che negli stabili di nuova costruzione – devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei

piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

#### **Art. 119 - Eliminazione e superamento delle Barriere Architettoniche**

1. Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorirne la massima fruibilità da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedito capacità motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.
2. A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi edilizi, nonché nei cambi di destinazione, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.
3. I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali, che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i portatori di handicap.
4. In particolare, a partire dalle modalità e caratteristiche indicate dalle norme vigenti al momento della realizzazione dell'opera e in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, devono essere garantiti i requisiti di adattabilità, visitabilità, accessibilità.

#### **Art. 120 - Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

1. La realizzazione di rampe al fine di consentire l'accesso agli edifici esistenti da parte di persone con disabilità, non comporta la necessità di procedere alle verifiche stabilite dall'art. 3.2.3 del Regolamento d'Igiene ai fini della superficie minima e verde piantumabile e percolante.
2. Le tettoie previste dall'art. 5.1 della Legge Regionale n° 6 del 20/2/89 poste a protezione dei cancelli pedonali di accesso alle costruzioni, come pure le coperture dei parcheggi per disabili, non vengono computate ai fini della superficie coperta.
3. Ai progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere allegata la documentazione grafica, la relazione tecnica e la dichiarazione di conformità alle normative vigenti in materia di soluzioni atte all'abbattimento delle barriere architettoniche, redatta da un tecnico abilitato e resa sotto forma di perizia asseverata.
4. Tutte le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

#### **Art. 121 - Parcheggi**

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, senza alcuna deroga, dovrà essere realizzato un posto auto privato per ogni condomino disabile che sarà residente nel condominio alla data di consegna dell'edificio. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni cinquanta posti auto privati (o frazione di cinquanta) da destinare a favore di eventuali disabili che possono accedere all'edificio.
2. Nelle aree produttive, commerciali e di servizi di nuova costruzione deve essere previsto un posto auto per ogni disabile operante in quel contesto. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni trenta (o frazione di trenta) posti auto destinati al pubblico da riservare a favore dei disabili che usufruiranno di quelle strutture.

Tutti i posti auto riservati ai disabili devono essere posti in prossimità degli accessi agli edifici e servizi (ascensori, telefoni, servizi igienici, ecc.) e, per quanto possibile, devono essere adottate soluzioni atte alla loro protezione dalle intemperie.

3. Nella realizzazione di parcheggi è da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno 150 cm in soluzione di continuità con scivoli e rampe, completi di segnaletica orizzontale e verticale ben visibile anche nelle ore notturne.
4. I parcheggi riservati ai disabili paralleli alla sede stradale devono avere una lunghezza non inferiore a m 6 per favorire il passaggio della carrozzina fra le due auto.

#### **Art. 122 - Edifici**

1. Negli edifici residenziali di nuova costruzione con non più di tre livelli fuori terra (compresi i piani interrati e i porticati), oltre a garantire sempre l'accessibilità delle parti comuni del piano terra, devono essere ricercate soluzioni atte a favorire la visitabilità e l'adattabilità dei piani superiori.
2. Negli edifici unifamiliari di nuova costruzione deve essere garantito il requisito della adattabilità.
3. Per gli edifici soggetti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 21 gennaio 2004 n.42, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche deve essere realizzata, ove possibile, con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi e dalle disposizioni di legge vigenti.
4. Gli accessi degli edifici dovranno essere orientati verso la pubblica via ed illuminati con dispositivi temporizzati, in modo tale da garantire la visibilità degli accedenti dalla pubblica via medesima. Dovranno essere previsti accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servo scala; idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari; almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento.

#### **Art. 123 - Servoscala e piattaforme elevatrici**

1. Nelle parti comuni per gli interventi di nuova costruzione, deve essere escluso l'impiego di servoscala e piattaforme per il superamento di barriere architettoniche.
2. Solo nel caso di interventi in edifici esistenti nei quali vi sia comprovata impossibilità tecnica di superamento di dislivelli mediante la realizzazione di rampe, sono ammessi piattaforme elevatrici o servoscala.
3. La presenza di servoscala e di piattaforme elevatrici deve essere opportunamente segnalata per favorire la circolazione pedonale sul lato opposto.
4. Opportune segnalazioni luminose ed acustiche dovranno indicare l'attivazione di questi meccanismi di sollevamento.
5. La portata dei servoscala non deve essere inferiore ai 130 kg. mentre per le piattaforme non deve essere inferiore ai 180 kg.
6. La loro velocità non deve essere superiore ai 10 cm al secondo.
7. Servoscala e piattaforme devono essere sempre muniti di dispositivi di sicurezza antirabaltamento, anticesoiamento e antischiacciamento.
8. Devono essere dotati di dispositivi di sicurezza per l'attivazione esclusiva con "persona presente".
9. I comandi di funzionamento devono essere installati sia sul meccanismo che al piano.
10. In fase di stazionamento la pedana deve essere ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.



#### **Art. 124 - Ascensori**

1. Tutti gli ascensori devono essere regolati per una bassa velocità di avvio e fermata, con autolivellamento del piano cabina/piano fermata con tolleranza di 1 cm e segnalazione sonora di avvio e partenza.
2. Devono inoltre essere dotati di campanello di allarme munito di dispositivo luminoso di avvenuta chiamata e di citofono, tutti posti a 100÷130 cm di altezza. Nelle pulsantiere i numeri di piano devono essere in rilievo e con relative scritte in Braille.
3. Il dispositivo luminoso di sicurezza deve avere una autonomia minima di 4 ore.
4. Nelle nuove costruzioni le porte degli ascensori devono essere a scorrimento automatico e dotate di specifico meccanismo di arresto e inversione in caso di ostruzione.
5. Il tempo di apertura delle porte non deve essere inferiore a 15 secondi.
6. Le pulsantiere esterne, poste a 110÷140 cm di altezza (consigliato 115), devono riportare l'indicazione del piano e i numeri devono essere in rilievo e con la relativa scritta in Braille.

#### **Art. 125 - Rampe e Scivoli**

1. Le rampe d'accesso agli edifici devono essere realizzate con materiale antisdrucciolo e protette da un parapetto munito di corrimano all'altezza di 90 cm. Tutti gli spazi previsti per il cambio di direzione e in corrispondenza di porte, come in tutti i piani orizzontali di sosta (max ogni 10 m di sviluppo per pendenze fino all'8%) devono essere realizzati in piano e con lato di misura non inferiore a 150 cm. Per le parti realizzate in grigliato, la maglia deve essere inattraversabile da una sfera di 15 mm di diametro.
2. L'inizio e la fine delle rampe deve essere evidenziato mediante una variazione del colore e la rugosità del pavimento, realizzata ad almeno 30 cm di distanza e per un tratto di lunghezza di almeno 30 cm.
3. Nella realizzazione di rampe e scivoli, sempre evidenziati con strisce gialle, i raccordi con marciapiedi, carreggiate, corselli d'accesso, ecc., non devono presentare un dislivello superiore a 2 cm, realizzando sempre spigoli arrotondati (o comunque addolciti verso il basso). La pendenza trasversale deve essere contenuta entro l'1%. Inoltre devono essere dotati di dissuasori di occupazione abusiva (paletti con catenelle, ringhiere, archetti, ecc.).

#### **Art. 126 - Servizi igienici**

1. Nei servizi igienici attrezzati a norma per i portatori di handicap, la parete per l'accostamento laterale sinistro o destro della carrozzina, in modo parallelo alla tazza del wc, deve avere uno spazio libero di almeno 130 cm per la manovra della carrozzina.
2. L'accostamento frontale deve avere uno spazio libero di almeno 100 cm.
3. Il piano della doccia deve essere sempre a filo pavimento, l'eventuale servizio bidet può essere sostituito col miscelatore a doccia e il lavabo deve essere privo di base o di colonna.
4. Le porte devono avere una apertura netta di 90 cm, devono essere scorrevoli o apribili verso l'esterno e munite di maniglione interno di richiamo.
5. Ai fini dell'adattabilità non è ammesso l'abbattimento di tavolati. Il dimensionamento dei servizi igienici deve essere tale da garantire l'adattabilità, a costi limitati, senza interventi di demolizione e ricostruzione di murature. La disposizione interna dei sanitari è soggetta a dimostrazione di adattabilità; devono pertanto essere inseriti graficamente anche sulla tavola di progetto. Non è consentito lo spostamento della tazza wc.

#### **Art. 127 - Apparecchi di servizio**

1. Negli ambienti pubblici e negli spazi privati aperti al pubblico, un parte dei servizi e loro comandi (telefoni, pulsantiere, citofoni, campanelli di emergenza, distributori automatici di numeri e tessere, terminali informatici, ecc.), devono essere posti ad una altezza di 100÷130 cm dal pavimento (consigliata a 115 cm).

#### **Art. 128 - Corridoi e spazi confinati**

1. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi confinati non deve essere inferiore a 1 m e devono essere muniti di regolare corrimano. In corrispondenza di ascensori, rampe, servoscala, ecc., lo spazio antistante deve risultare orizzontale e con lati non inferiori a cm 150.

#### **Art. 129 - Porte**

1. Dove è indirizzato il passaggio con carrozzine, sono da preferire porte scorrevoli e motorizzate. Sono vietate le porte girevoli e le porte a vetro, se non ben fornite, queste ultime, di accorgimenti per la sicurezza, per l'antisfondamento e dotate di evidenziatori di presenza.
2. La larghezza di passaggio netto delle porte esterne non deve essere inferiore a 90 cm e per le porte interne non inferiore a cm 80. I meccanismi di apertura devono essere facilmente manovrabili e percepibili da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali.
3. L'accesso ai balconi e alle terrazze deve avvenire attraverso portefinestre, con un dislivello massimo fra i pavimenti di 2,5 cm con angolo arrotondato. La parte del balcone o terrazza prossima alla porta finestra deve avere uno spazio di almeno 150 cm di profondità e di larghezza, per garantire la rotazione completa di una carrozzina. Inoltre la tipologia dei parapetti, di altezza non inferiore a 110 cm, deve garantire la visuale anche alle persone sedute e le aperture devono essere inattraversabili da una sfera non superiore ai 10 cm di diametro.

### **SEZIONE III – OPERE MINORI**

#### **Art. 130 - Pensiline e tettoie**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le pensiline di modesta dimensione ad uso pubblico e privato e le tettoie aggettanti da murature esistenti, prive di pilastratura di supporto a terra, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le pensiline di attesa mezzi pubblici, per la protezione di attività commerciali minori, purché non superino i 9,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm. di altezza al colmo, eccedendo i quali si renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA.
3. Possono altresì rientrare nella categoria di cui al comma 1 le tettoie di uso pubblico o privato, purché non superino i 6,00 mq di superficie lorda, e non aggettino oltre i 120 cm dal filo della muratura perimetrale in cui sono inserite. Anche in questo caso, il superamento dei limiti fissati renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA.
4. Tettoie e pensiline, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste su spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono mai rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

5. Non rientrano in alcun modo nel presente articolo i porticati coperti, di qualsiasi tipologia e materiale siano realizzati.

#### **Art. 131 - Pergolati**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le strutture in legno o metallo di modeste dimensioni, permanentemente infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.), purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i pergolati installati su pertinenze private, purché non superino i 20,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm di altezza. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

#### **Art. 132 - Gazebi prefabbricati**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i gazebi di modeste dimensioni in legno, plastica o metallo, anche non infissi al suolo, privi di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali o dai teli stagionali in tessuto o plastica leggera, purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i gazebi installati su pertinenze private, purché non superino i 15,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm di altezza. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.

#### **Art. 133 - Tende da sole**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le tende da sole, piane, curve o a capottina, fissate a sbalzo dalle murature perimetrali degli edifici e prive di pilastri di supporto, applicate ad edifici ubicati in centro storico, nei contesti condominiali ovvero aggettanti sul suolo pubblico, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Tutte le tende da sole, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono da intendersi escluse dalla presente categoria ed assoggettate a titolo edificatorio ordinario.

#### **Art. 134 - Vettrine, vetrinette, bacheche**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Gli arredi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, ne impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio competente del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.
4. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le insegne o targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali, applicate sugli edifici o le recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.

#### **Art. 135 - Insegne e targhe**

1. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le targhe esposte sugli edifici ubicati entro il perimetro dell'urbano consolidato, con dimensioni non superiori a 25x40 cm, realizzate in metallo, vetro o plexiglass ed applicate in posizione complanare alla parete di riferimento per mezzo di viti, tasselli o piccoli distanziali. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio. .
2. Sono escluse dalla categoria di cui al comma 1 le insegne pubblicitarie a bandiera, i cartelloni ed i totem, i cassonetti al neon (piani, curvi ed in particolar modo se sporgenti sul marciapiede o sulla pubblica via).
3. Tutte le richieste di installazione di supporti di tipo pubblicitario non rientranti nella classificazione di cui al presente articolo possono essere valutate dagli uffici competenti dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 136 - Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le operazioni di governo manutentivo periodico degli alberi, dei filari e delle siepi che, collocate in ambito agricolo o extraurbano, caratterizzano le rive dei corsi d'acqua, i perimetri degli appezzamenti coltivati, i bordi delle strade vicinali e poderali, il paesaggio rurale in genere, contribuendo altresì al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima esterno..
2. Le attività di ceduzione, di scalvo e di spalatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate, potranno essere precedute da semplice comunicazione di ordinaria manutenzione, purché realizzata sull'apposita modulistica comunale preordinata, nella quale il titolare del fondo e promotore dell'iniziativa si impegna a rilasciare almeno due-tre polloni ben conformati per ogni ceppaia, consentendo il periodico ricaccio delle essenze ed il mantenimento della percezione visiva del paesaggio.
3. Saranno assoggettate a preventiva comunicazione le attività di ceduzione svolte in ambiti sottoposti a vincolo ambientale, previa conseguimento della necessaria Autorizzazione Paesaggistica, nonché gli interventi su filari e siepi ad elevato impatto paesaggistico o contenenti essenze di pregio.

### **Art. 137 - Tinteggiature esterne**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, gli interventi di nuova tinteggiatura o di modifica dei colori originari di qualsiasi edificio.
2. Sono esclusi dall'obbligo di comunicazione gli interventi di ripristino e/o rifacimento delle tinteggiature esistenti, classificati Ordinaria Manutenzione, ad esclusione di quelli relativi ad immobili vincolati o soggetti a vincolo paesistico, per i quali si adotteranno le procedure di legge.
3. Le indicazioni sulla disciplina del colore sono riportate all'art. 117.

### **Art. 138 - Decorazioni e pitture murali**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, l'esecuzione di pitture murali, decorazioni, trompe l'oeil, graffiti o altri interventi artistici e decorativi sui prospetti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare, a giudizio dell'Amministrazione, offesa al pubblico pudore, né incentivo alla violenza.

### **Art. 139 - Applicazione di inferriate, infissi e serramenti**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la posa di inferriate, infissi di fogge e dimensioni particolarmente invasive, cancellate o grate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

### **Art. 140 - Piccoli manufatti da giardino, barbecue, voliere**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 3 mq di superficie ed i 220 cm di altezza all'intradosso. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio.
2. Tali manufatti – in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili – debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

#### **Art. 141 - Fontane, vere da pozzo**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati su suolo pubblico ovvero entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo, modifichino percettivamente il contesto entro cui si collocano e possano costituire trasformazione edilizia del territorio ai sensi dell'art.3 – comma 1 -lett. e) del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
2. Se realizzati su pertinenze private, gli interventi di cui al comma 1 dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.

#### **Art. 142 - Piscine smontabili**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le piscine installate su pertinenze private, purché non superino i 40,00 mq di superficie lorda ed i 150 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 1,5, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le piscine rientranti nella categoria di cui al presente articolo potranno essere realizzate a condizione che presentino 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 sversamenti periodici in fognatura.

#### **Art. 143 - Canne fumarie**

1. L'installazione di canne fumarie esterne e comignoli a tetto rientrano nella categoria delle opere minori; essa sarà autorizzata, entro il perimetro dei tessuti urbani consolidati, purché conforme ai requisiti igienico sanitari locali, non molesta per il vicinato e rispettosa dei materiali e del contesto ambientale e paesistico entro cui si inserisce.

#### **Art. 144 - Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori**

1. Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.
2. A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento

elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.

3. Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.
4. In ogni caso gli impianti, le attrezzature e gli accessori assimilabili, devono rispettare le distanze dalle strade e le distanze dai confini con proprietà di terzi. E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.
5. Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.
6. Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dell'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.
7. E' fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa ex articolo 54 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
8. Ove l'ordine di spostamento o disattivazione dell'impianto non venga adempiuto entro il termine di 90 (novanta) giorni, il Comune provvederà d'ufficio, addebitando i costi e le spese a carico del soggetto.
9. Il soggetto richiedente è tenuto a prestare al Comune, al momento della domanda per la realizzazione dell'impianto, apposita polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, a garanzia di tali costi e spese per la diversa localizzazione e per la disattivazione dell'impianto, non inferiore al valore documentato dell'impianto edificando.

## CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI USUFRUIBILI

### SEZIONE I – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

#### Art. 145 - Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. È suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio-ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a. sviluppo di gas tossici;
  - b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c. emissione di radiazioni pericolose;
  - d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale di nuova costruzione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio.
8. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.



## SEZIONE II – REQUISITI SPAZIALI E DIMENSIONALI

### Art. 146 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono descritti nel Regolamento di Igiene al quale si rimanda.

### Art. 147 Cortili, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti:

#### A. Corti o cortili:

A.1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

A.2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

A.3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 3.

A.4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

A.5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

A.6. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti nonché la creazione di superfici filtranti o drenanti ove possibile. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

#### B. Patii:

B.1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

B.2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

B.3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie delle pareti che lo limitano e non deve avere lati inferiori a m. 3.

#### C. Cavedi:

C.1. I cavedi possono eventualmente provvedere alla ventilazione ed illuminazione solo di bagni, scale, corridoi, ripostigli, cantine di vecchi edifici ed in caso di risanamento, fino ad un massimo di sei piani;

C.2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

C.3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono dimensionati come da Regolamento Locale d'Igiene:

C.4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

C.5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

C.6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

C.7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale anche ai piani interrati.

C.8. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

D. Cavedi tecnici o passi d'uomo:

D.1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

D.2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

D.3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

D.4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

#### **Art. 148 - Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono locali di servizio.
2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali accessori.
3. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune.
4. Se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.
5. Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e solo se ad uso accessorio anche di impianto di riscaldamento.
6. I vani dei sottotetti senza permanenza di persone devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
7. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti valgono le norme vigenti in materia.

#### **Art. 149 - Scale**

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia e dal Regolamento Locale d'Igiene. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale a chiocciola sono consentite solo se aventi i requisiti di accessibilità previsti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dal R.L.I.
3. Le scale che collegano più di tre piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.
4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

#### **Art. 150 - Spazi seminterrati e sotterranei**

1. I locali 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 solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.
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, ecc. solo quando abbiano i requisiti igienici previsti dal R.L.I., dalla vigente normativa in materia e comunque ammessi dal PGT.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
4. 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.
5. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

#### **Art. 151 - Box ed autorimesse**

##### **Parcheggi privati: autorimesse e posti auto**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti ed i contenuti del Regolamento d'Igiene, della Legge Regionale n° 122 del 24.03.89 e successive modificazioni e integrazioni, e quanto previsto dalla normativa esistente in materia di prevenzione incendi.
2. 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.

3. Le dimensioni minime nette interne da rispettare per le verifiche di conformità con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente sono:
  - a. Posto singolo: mt 2,50 x 5,00;
  - b. Posto doppio: mt 5,00 x 5,00 ovvero mt 2,50 x 10,00.
4. È fatto salvo l'utilizzo di dispositivi meccanici per il ricovero di automezzi sovrapposti e quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

**Art. 152 - Parapetti, balconi ed altri accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute**

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,10.
3. Le finestre devono avere davanzali di altezza non inferiore a m. 1,00.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini.
6. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10.
7. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.
8. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapporto alzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel:  $2a + p = 62-64$ cm.
9. Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.
10. Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.

**Art. 153 - Deposito rifiuti solidi urbani**

A. Obbligo di conferimento:

A.1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni dell'art. 3.4.56 del Regolamento Locale di Igiene.

A.2. In ogni fabbricato plurifamiliare, con più di 4 unità immobiliari, del territorio comunale devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

**B. Disposizioni sui locali depositi:**

B.1. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono vietate.

B.2. I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

B.3. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a Deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere effettuata come segue:

- negli edifici di nuova costruzione esclusivamente all'interno del corpo di fabbrica;
- negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'ubicazione dei depositi per rifiuti sarà ammessa in esterno al corpo di fabbrica solo laddove si ravvisi la necessità di non poter giungere a diversa soluzione, per la disposizione e dimensioni degli spazi interni cui il manufatto accessorio dovrebbe supplire.

Affinché sia possibile realizzare eventuali Depositi rifiuti solidi urbani esterni al corpo di fabbrica, si dovrà necessariamente richiedere un sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico che accerti, attraverso un'opportuna relazione di sopralluogo, le condizioni di cui sopra.

3. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.

**C. Caratteristiche del locale deposito:**

1. Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui all'art. 3.4.58 del Regolamento Locale di Igiene:
  - altezza compresa tra un minimo di m. 2,10 ed un massimo di metri 2,40 e superficie adeguata, comunque non inferiore a mq. 2;
  - porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1 per m. 2.00;
  - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungatesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
  - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio, opportunamente collegati allo scarico fognario; accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

**Art. 154 - Ambienti con impianti di combustione**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità al D.P.R. 412/93, al Decreto 27.03.2006 "pubblicazione del 21° gruppo di Norme tecniche per la salvaguardia della

sicurezza...”, ed alla normativa UNI CIG, per garantire il ricambio dell’aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

2. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell’acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L’afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull’esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/ora con un minimo di 100 cmq.
3. Nelle camere da letto, nei servizi igienici e nelle autorimesse è proibita l’installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
4. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

### **SEZIONE III – REQUISITI FUNZIONALI**

#### **Art. 155 - Dotazione di servizi**

Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell’acqua potabile e dell’energia elettrica;
- c) raccolta ed allentamento delle acque meteoriche, della acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
- d) evacuazione di gas e vapori.

#### **Art. 156 - Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati dal Regolamento Locale d’Igiene, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l’allontanamento di vapori, gas, odori.

#### **Art. 157 - Flessibilità distributiva**

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l’incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi che le necessità di adattabilità per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 158 - Flessibilità impiantistica**

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all’interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

## **CAPO IV – PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITA' E MECCANISMI PREMIALI**

### **Art. 159 - Promozione della sostenibilità**

1. L'Amministrazione Comunale promuove lo sviluppo sostenibile del territorio rivolto a soddisfare i bisogni attuali senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.
2. A tale fine l'Amministrazione opera affinché vengano riconosciuti e ridotti i costi palesi o occulti che hanno conseguenze dirette o indirette sulla popolazione e sono causati dalle attività edilizie nel territorio comunale.
3. Gli interventi rivolti alla riduzione delle esternalità riguardano gli interventi edilizi considerati nel loro completo ciclo vitale secondo le fasi di progettazione, costruzione, esercizio, demolizione e smaltimento, nelle situazioni ordinarie di conduzione e in quelle eccezionali, conseguenti ad alterazioni dello stato fisico e dell'ambiente.
4. Le opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre e al contenimento dei consumi idrici, sono assimilate ad opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 160 - Risparmio energetico e certificazione energetica**

1. Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, al fine di perseguire il massimo risparmio energetico ed il benessere fisico degli abitanti, il progetto dovrà essere integrato da una relazione energetica che indichi le soluzioni tecnologiche previste per rispettare gli obiettivi testè indicati ed i provvedimenti adottati al fine di ridurre il dispendio energetico nelle fasi di realizzazione e gestione/conduzione dell'edificio.
2. Gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal D.Lgs. 29 Dicembre 2006, n. 311 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. 192/2005, della LR 26/2003 e della Delibera della Giunta Regionale n. 5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D.Lgs. 192/2005 e LR 26/2003 è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità.
3. Gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione Energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la Certificazione medesima.

### **Art. 161 - Norme generali e classificazione degli edifici**

1. I requisiti tecnici, i limiti e le prestazioni imposte dal presente regolamento, trovano riscontro nella vigente normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia di risparmio energetico, ed in particolare:
  - Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 Dicembre 2002 sul rendimento energetico in edilizia.
  - Decreto Legislativo n° 192 del 19 Agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".
  - Decreto Legislativo n° 311 del 29 Dicembre 2006, "Disposizioni correttive ed integrative al Decreto legislativo 192 del 19 Dicembre 2005".
  - Legge Regione Lombardia n° 24 del 11 dicembre 2006, "Norme per la prevenzione e riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente".
  - Delibera di Giunta regionale n° VIII/5018 del 26 giugno 2007, "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della L.R.24/2006".

- Delibera di Giunta regionale n°VIII/5773 del 31 ottobre 2007, “Certificazioni energetiche degli edifici, modifiche ed integrazioni al DGR n° VIII/5018 del 26 giugno 2007”.
- Delibera di Giunta regionale n°VIII/8745 del 22 dicembre 2008, “Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici”.
- Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28.

2. Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

a) E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

- E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

- E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili;

- E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

b) E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purchè siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

c) E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

d) E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

- E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;

- E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

- E.4 (3) quali bar, ristoranti e sale da ballo;

e) E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

f) E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

- E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;

- E.6 (2) palestre e assimilabili;

- E.6 (3) servizi di supporto ad attività sportive;

g) E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;

h) E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.



## **Art. 162 - Meccanismi premiali**

1. L'Amministrazione Comunale definisce i requisiti assunti allo scopo di incentivare la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

I requisiti sono tali da:

- ° rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio delle risorse energetiche;
  - ° attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
  - ° garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dello stato attuale dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio; ° essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
  - ° essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;
  - ° rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei suoi costi di gestione;
  - ° determinare un risparmio economico gestionale nel medio-breve periodo;
  - ° determinare una rivalutazione economica del bene "casa", mediante il risparmio ed il risanamento ambientale, nel lungo periodo
2. I requisiti minimi di prestazione energetica e di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli fissati dalla Regione Lombardia secondo quanto previsto dalla LR 24/06 e ss.mm.ii. e relativi provvedimenti attuativi;

Al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente titolo, in tutto il territorio comunale sono tuttavia previste forme di incentivi e meccanismi premiali, secondo quanto previsto con apposita deliberazione.

## **Art. 163 - Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria**

Il comune premia economicamente la progettazione e la realizzazione di residenze ecologiche, sicure, che risparmiano energia, che abbattano l'inquinamento, sia interno che esterno e che minimizzano l'impatto ambientale.

A fronte della progettazione e realizzazione di una unità immobiliare in classe energetica "A", il Comune riconoscerà uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50% e in misura totale per classi energetiche superiori.

## **CAPO V – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI: CANTIERE, SICUREZZA E VIGILANZA**

### **Art. 164 - Vigilanza e responsabilità**

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle opere medesime nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.
2. I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente CAPO V, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

### **Art. 165 - Tolleranze di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi nelle distanze dai confini, nelle misure minime fissate per legge e negli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15: 1%;
- per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15: 0.50% (per la parte eccedente);
- per misure sul piano verticale: 2%.

1. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.
2. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.
3. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

### **Art. 166 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali e lavoro in fregio al suolo pubblico**

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
5. È obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a mt 2,00 e risultare non trasparenti.
8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale e a cura e spese del Committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
13. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.
14. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.
15. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.
16. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

#### **Art. 167 - Ripristino del suolo pubblico e tutela dei relativi manufatti**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo all'Amministrazione comunale, contenente le opportune prescrizioni ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. L'esecutore dovrà, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, altresì provvedere ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito con apposito atto dell'Amministrazione comunale.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo, in conformità alle disposizioni dell'amministrazione comunale, se non diversamente prescritto.
4. Dette opere vanno consegnate all'Amministrazione comunale in contraddittorio con la redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, l'amministrazione comunale provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione della cauzione di cui al secondo comma del presente articolo ovvero attraverso decreto ingiuntivo.

## Art. 168 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

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 di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

### A - Accesso alla copertura

A.1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
  - superficie maggiore o uguale a 0,50 mq;
  - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m;
  - nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
  - se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m;

### B - Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

B.1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

B.2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

B.3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

### C - Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

C.1. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

C.2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

#### D - Dispositivi di ancoraggio

D.1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

D.2. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

D.3. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

D.4. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

D.5. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: «Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove» e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

D.6. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

#### E - Ultimazione dei lavori

E.1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

E.2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

#### F - Edifici con estese superfici finestate

F.1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

#### G - Informazioni per gli addetti

G.1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre,

nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

G.2. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

G.3. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

#### H - Fascicolo dell'opera

H.1. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

H.2. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

H.3. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

H.4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

#### Art. 169 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.
2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

#### Art. 170 - Operazioni di scavo

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.
4. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
5. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
6. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.
8. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
9. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

#### **Art. 171 - Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare

temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

#### **Art. 172 - Rinvenimenti: cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici demo-etno antropologici, archivistici, librari**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o altra autorità eventualmente competente, ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile del Servizio che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.
2. I lavori -per la parte interessata dai ritrovamenti -devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla - osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza medesima, che dovrà esprimere il proprio assenso entro i termini di legge, formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

#### **Art. 173 - Funzioni di vigilanza**

1. L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari di Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.
2. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Dirigente competente adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni, comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.
3. Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.
4. Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.
5. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria.
6. Su proposta del responsabile del procedimento, vengono determinate le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni al presente regolamento, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesioni degli interessi pubblici. Le casiste delle sanzioni saranno determinate con apposita deliberazione.



#### **Art. 174 - Irrogazioni della sanzione**

1. La sanzione è irrogata dal Dirigente competente mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare i seguenti elementi:
  - tipo d'illecito accertato
  - tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché la modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
  - forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

#### **Art. 175 - Sanzioni edilizie**

1. Le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, che rientrano nella fattispecie contemplata dal DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, saranno punite come indicato dallo stesso Testo Unico e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per tutte le altre violazioni al presente regolamento, per le quali non è prevista una specifica disposizione normativa, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 così come modificato dall'art. 16 della Legge 16/1/2003 n. 3, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dallo stesso articolo.
3. Per il tecnico progettista che negli atti di progetto renda mendaci dichiarazioni o indichi stati di fatto non rispondenti al vero, per dolo o colpe gravi, si rendono applicabili le procedure previste dall'art. 373 del codice penale, nonché la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza.
4. Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri regolamenti comunali, da leggi e regolamenti dello Stato e l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazioni, la sospensione di lavori, la demolizione o la riforma di opere abusive eseguite e simili previste dal presente regolamento o da disposizioni di legge, da regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.
5. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Dirigente competente.

#### **Art. 176 - Sanzioni: esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Amministrazione Comunale procede in base alle leggi vigenti in materia

### **TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 177 - Modifiche al regolamento edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

#### **Art. 178 - Modifiche automatiche**

1. L'entrata in vigore di disposizioni legislative nazionali o regionali che incidano sostanzialmente in senso restrittivo su norme contenute nel presente Regolamento assume immediata cogenza col testo del Regolamento medesimo, comportandone la automatica modifica in aggiornamento. Entro 180 giorni dall'entrata in vigore della norma si dovrà in ogni caso procedere ad una formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del testo del Regolamento modificato e coordinato a seguito delle suddette modifiche.

#### **Art. 179 - Violazioni del Regolamento edilizio e sanzioni**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

#### **Art. 180 - Fasi del procedimento sanzionatorio**

##### **A. Avvio del procedimento sanzionatorio**

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare, all'interessato ed agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicati:
  - a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
  - c) il lasso di tempo presubilmente necessario per concludere il procedimento.

##### **B. Fase istruttoria del procedimento**

1. Il Responsabile del Procedimento, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

##### **C. Fase decisionale del procedimento sanzionatorio**

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere: a) le generalità del trasgressore; b) il tipo di illecito accertato; c) il tipo di sanzione corrispondente all'illecito e la relativa motivazione, nonché le modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione; d) le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio; e) l'indicazione e la firma autografa del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento

2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
- D. Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio
1. Il Responsabile del Procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
  2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
- E. Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio ;
- F. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge
1. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

#### **Art. 181 - Testi coordinati**

1. Nel caso di modifiche anche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede alla sua ripubblicazione.

#### **Art. 182 - Facoltà di deroga**

1. Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale, fatti comunque salvi i pareri obbligatori per l'esecuzione degli interventi edilizi da parte della Commissione del Paesaggio e degli Organi di Vigilanza.

#### **Art. 183 - Applicazione del regolamento edilizio ed entrata in vigore**

1. Il presente regolamento si applica ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.
2. Le presenti disposizioni annullano integralmente la precedente regolamentazione e si intendono attuative dalla data di esecutività del relativo atto di approvazione.

#### **Art. 184 - Coordinamento con altre normative**

1. I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.
2. Per quanto riguarda la Normativa igienico sanitaria si rinvia al Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Per quanto riguarda la Normativa in materia di impianti tecnologici si rinvia alla L. 46/90 ed al Regolamento DPR n.447/9, DPR 380/2001, D.M. 37/21008 e s.m.i.
4. Per quanto riguarda la Normativa in materia di contenimento del consumo energetico si rinvia alla L. 10/91 e al Regolamento n. 412/93, al DPR 380/01 e s.m.i. , al Dlgs 192/2005 ed alla LR 26/2003 e s.m.i..
5. Per quanto riguarda la Normativa in materia di ascensori e impianti di elevazione si rinvia al DPR 162/99 e s.m.i.

6. Per quanto riguarda la Normativa in materia di barriere architettoniche si rinvia alla L. 13/89 ed al DM 236/89, alla L.R. 6/89, alla L. 104/92 e DPR 380/2001 e s.m.i.
7. Per quanto riguarda la Normativa in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale si rinvia alla L. 146/94 e alla LR 20/99.
8. Per quanto riguarda la Normativa in materia di Vincoli culturali ed ambientali si rinvia al D.Lgs 42/04, al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e alla L.R. 12/05, nonché alle norme specifiche dello strumento urbanistico vigente.
9. Per quanto riguarda la Normativa in materia di mobilità si rinvia al Codice della Strada D.Lgs 285/92, alla Legge-Delega 190/91 e al Regolamento di esecuzione DPR 495/92 e s.m.i.
10. Per quanto riguarda la Normativa in materia di opere in cemento armato e a struttura metallica si rinvia alla L. 1086/71, al DPR 380/01 e s.m.i ed all'Ordinanza del Presidente del Consiglio n.3274/2003.
11. Per quanto riguarda la Normativa in materia di conduzione dei cantieri si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene ed al D. Lgs 494/96 e s.m.i.
12. Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento dei liquami si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene vigente, al D.Lgs 152/2006, al R.R. 3/2006, al R.R. 4/2006 ed al Regolamento di Fognatura.
13. Per quanto riguarda la Normativa in materia di realizzazione edifici di culto si rinvia alla LR 12/05 e s.m.i.
14. Per quanto riguarda la Normativa in materia di inquinamento acustico si rinvia alla zonizzazione acustica del territorio comunale vigente, alla Legge Quadro 447/1995, al DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", alle norme regionali lr 13//2001 e Dgr 7/8313 del 08.03.2002 ed alle linee guida di del Dipartimento Provinciale di Cremona di ARPA per l'impatto acustico (prot. 82919 del 14.06.2006);
15. Per quanto riguarda la Normativa in materia di smaltimento amianto si rimanda alla L. 257/1992, alla LR 17/2003 ed al DLgs 257/2006.
16. Per quanto riguarda la disciplina del colore e del suo uso sul territorio comunale si rinvia alle specifiche disposizioni comunali, deliberate dall'organo competente.

#### **Art. 185 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunale**

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al P.G.T. e viceversa.
2. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e del P.G.T. risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

#### **Art 186 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene**

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento Locale d'Igiene e viceversa.
2. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

# INDIRIZZI E CRITERI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

## REGOLAMENTO RIGUARDANTE GLI ISTITUTI PREVISTI DAL PGT IN MATERIA DI TRASFERIBILITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI E CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO

### Art. 1 – Oggetto del regolamento

Questo regolamento disciplina:

1. le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
2. la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
3. il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
4. la pubblicazione e la consultazione del registro.

### Art. 2 – Riferimenti normativi

1. L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richiama, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.
2. Ai sensi del Capitolo 20 del Documento di Piano del P.G.T. vigente e dell'art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole dello stesso P.G.T. è istituito il presente Registro dei Diritti Edificatori, di cui all'Allegato B.

### Art. 3 - Origine e trasferimento dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una quota di Superficie lorda di pavimento (slp), al netto della eventuale slp già edificata, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.
2. I diritti edificatori possono essere generati da:
  - Perequazione
  - Compensazione
  - Incentivazione
3. Il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire su:
  - a) stesso comparto di attuazione: il trasferimento di diritti edificatori fra proprietà contigue ricomprese nello stesso comparto di attuazione;
  - b) a distanza : il trasferimento dei diritti edificatori avviene liberamente. In questo caso il Comune istituisce il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori e può dare luogo alla Borsa dei Diritti Edificatori.
4. I diritti edificatori sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico (c.d. *aree di decollo*). I diritti edificatori sono costituiti da mq di superficie lorda di pavimento edificabile.
5. Questi indici applicati in modo differenziato su tali aree, potenzialmente generano quote di Superficie lorda di pavimento (slp) trasferibile su comparti edificatori definiti dal P.G.T. (c.d. *aree di atterraggio*), in aggiunta alla slp

minima loro assegnata.

6. I diritti edificatori vengono attestati dal Servizio Urbanistica e Ambiente con l'emissione del *Certificato dei diritti edificatori*, di cui all'allegato C, che dimostra la titolarità dei diritti.

7. Nei casi in cui il P.G.T. preveda la cessione della proprietà dell'area di decollo a titolo gratuito a favore del Comune, i diritti potenzialmente originati dall'area stessa vengono effettivamente generati solo dopo l'avvenuta cessione dell'area stessa.

8. Nei casi in cui l'Amministrazione comunale desse inizio alla procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano di Governo del Territorio sulle aree di decollo, la possibilità di attivare tale intrinseca potenzialità si ha solo fino alla emissione del decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti), purché la cessione della proprietà dell'area di decollo sia volontaria e antecedente alla data di emissione del decreto.

9. Il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori (vedi allegato B) e annota quelli che si sono sganciati dalla iniziale proprietà delle aree e trascrive i cambiamenti di tali diritti edificatori che competono ad ogni proprietà. I proprietari cedenti inviano al Comune, entro 30 gg dalla stipula dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori, l'atto di cessione.

10. I diritti edificatori trascritti danno luogo a tassazione comunale per l'acquirente e non per il cedente. L'usuale atto di cessione della proprietà che conserva il diritto edificatorio non deve essere trascritto nel registro della Cessione dei Diritti Edificatori.

## CAPO I –PEREQUAZIONE URBANISTICA

### Art. 4 – Definizione

1. La perequazione urbanistica è uno strumento di gestione del Piano di Governo del Territorio previsto dalla legislazione regionale all'art. 11, commi 1, 2 e 2bis della L.R. 12/2005. La finalità della perequazione è quella di un'"equa" ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.
2. La scelta di avvalersi dell'istituto della perequazione è una facoltà lasciata alla determinazione del Comune e la Legge ne prevede l'applicazione a carattere circoscritto e/o a carattere generalizzato.

### Art. 5 – Applicazione del criterio perequativo

1. Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ricengo prevede l'applicazione della perequazione a carattere circoscritto.
2. La perequazione a carattere circoscritto prevista dalla Legge regionale e confermata dal Documento di Piano è limitata agli ambiti interessati da Piani Attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale. L'istituto della perequazione è trattato nel PGT di Ricengo al Capitolo 20.1 del Documento di Piano.
3. La pianificazione attuativa, mediante la perequazione circoscritta e sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, attribuisce diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari unitamente agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.
4. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.
5. I criteri di intervento negli ambiti di trasformazione e riqualificazione definiscono la capacità edificatoria mediante indici territoriali: It – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq) e l'indice di utilizzazione territoriale Ut (mq/mq).
6. Il PGT prevede due diverse modalità finalizzate al raggiungimento dell'indice massimo di edificazione:
  - a. acquisizione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione extra comparto;
  - b. utilizzazione delle forme di incentivazione urbanistica.
7. L'indice di edificabilità risultante dalle attribuzioni di diritti edificatori con le modalità di cui sopra ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare l'edificazione massima prevista dal Piano Attuativo.

### Art. 6 – Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione

1. Le proposte dei Piani Attuativi negli ambiti di trasformazione e riqualificazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese.
2. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Ambito di Trasformazione nonché le prescrizioni che devono essere assunte nella fase di attivazione. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
3. Il piano attuativo dovrà prevedere, in fase di redazione e preventivamente alla sua adozione e approvazione, specifici approfondimenti in materia ambientale (suolo, acque, rischio idrogeologico ...) previsti dalle norme

vigenti, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed in relazione alle attività agricole presenti nel contesto (attività zootecniche) in coerenza con le norme vigenti in materia.

4. Le proposte dovranno, in ogni caso, individuare al loro interno le dotazioni di servizi minime stabilite dalla legislazione vigente e di quelle determinate nel Piano dei Servizi, oltre alle eventuali specifiche quantità di servizi stabilite nelle prescrizioni individuate dalle schede. In caso di impossibilità di individuazione delle quantità minime è ammessa la monetizzazione.
5. Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni.
6. Per quanto riguarda i parametri edilizi (distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc...) da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione/riqualificazione, vale quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione/riqualificazione riportati nelle singole schede di indirizzo.
7. Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte rimanente non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito. L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del PGT.
8. Nel caso i privati presentino uno strumento attuativo con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nell'accordo iniziale, dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici relative ai parametri stabiliti dalla scheda.
9. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.
10. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PGT. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione comunale.
11. L'ambito di intervento del Comparto è costituito da tutte le porzioni di area di cui esso si compone sulla base delle indicazioni del PGT.
12. La Convenzione specifica per il Comparto, deve precisare gli impegni già indicati dal Piano Urbanistico (Lottizzazione, di recupero, ecc) in merito a:
  - a. cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazione fissate dal PGT;
  - b. cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree di compensazione per i servizi pubblici predeterminati dal Piano dei Servizi;
  - c. assunzione a carico dei soggetti firmatari del presente atto degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, se indicate come necessarie dal Piano Attuativo;
  - d. termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto.
13. L'attuazione del Comparto deve contemplare l'attivazione degli interventi previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dal Piano urbanistico, secondo le specifiche tecniche fissate negli elaborati del Piano stesso.



14. All'interno dei Comparti di Attuazione, definiti dal PGT, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari nel rispetto delle schede di intervento predisposte dal PGT. I diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal Piano Attuativo. Le aree interne ai Comparti, destinate a standard devono essere cedute gratuitamente al Comune.

## **CAPO II - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 7 – Definizione dell'istituto della Compensazione**

1. L'istituto della compensazione urbanistica risponde ad una finalità perequativa ed è prevista dall'art. 11, comma 3 della L.R. 12/2005.
2. La Compensazione è trattata nel PGT di Ricengo al paragrafo 20.2 del Documento di Piano ed al paragrafo 3.3.2 del Piano dei Servizi nonché all'articolo 81 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
3. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'amministrazione attribuisce a titolo di "ristoro" e a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in Piani Attuativi ovvero in aree ad intervento diretto previste dal PGT.

### **Art. 8 – Modalità di trasferimento dei Diritti Edificatori generati dalla Compensazione**

1. Il cittadino interessato alla cessione di una delle aree di decollo, poste nell'ambito del Piano dei Servizi del P.G.T., deve fare domanda al Comune di Ricengo.
2. Il trasferimento della proprietà dell'area al Comune di Ricengo deve avvenire mediante atto notarile, registrato e trascritto, a carico del cedente che acquista i diritti edificatori.
3. Le parti di questo primo atto di trasferimento sono il Comune di Ricengo che acquista l'area di decollo e il cedente che acquista i diritti edificatori da essa generati.
4. L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione.
5. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.
6. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.
7. L'atto notarile di cessione deve sempre contenere anche nei passaggi di proprietà successivi al primo:
  - a) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
  - b) gli estremi dell'atto della prima cessione tra Comune e primo cessionario dei diritti;
  - c) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario procedere con atto notarile.

8. Il soggetto privato proprietario di un'area destinata dallo strumento urbanistico ad area per servizi e per attrezzature pubbliche può procedere alla cessione gratuita della propria area, all'amministrazione comunale, anche anticipatamente all'avvio della procedura di attuazione della previsione pubblica.
9. Al momento della sottoscrizione della cessione gratuita l'amministrazione attribuisce il diritto compensativo spettante all'area alienata in base a quanto disposto nelle N.T.A. del Piano dei Servizi. Il diritto edificatorio viene attestato mediante apposito certificato e annotato nel registro della cessione dei diritti edificatori.
10. Per le aree individuate per il potenziamento delle Dotazioni territoriali, i diritti edificatori sono liberamente commerciabili solo a condizione che contestualmente le parti contraenti provvedono alla cessione anticipata dell'area all'Amministrazione comunale o, in alternativa, il cedente dei detti diritti edificatori, assume specifica obbligazione registrata e trascritta, di effettuare detta cessione a favore dell'Amministrazione comunale prima del rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire) o in caso di Piano Attuativo, prima dell'adozione del Piano Attuativo stesso comprendente i diritti ceduti.

#### **Art. 9 – Attivazione pratiche compensative**

1. I criteri compensativi si applicano su tutte le aree di dotazione territoriale pubbliche o di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi.
2. Qualora l'Amministrazione, a fronte di programmi di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale, intenda acquisire le aree necessarie, prima dell'approvazione del progetto preliminare e della comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90, comunica ai soggetti proprietari una dichiarazione di interesse all'acquisizione delle aree interessate a fronte di attribuzione di diritti edificatori compensativi. In caso di comunicazione di accettazione della parte privata, si procederà alle procedure compensative, previa acquisizione gratuita dell'area. In caso contrario verranno attivate le normali procedure espropriative.
3. E' facoltà dell'Amministrazione di accettare la proposta dei privati di acquisire anticipatamente e gratuitamente aree di Dotazioni territoriali con la sola attribuzione dei diritti compensativi.

#### **Art. 10 – Diritti edificatori e criteri attuativi generali**

1. Nei casi di attribuzione di diritti edificatori in quantità assoluta, tale quantità è quindi riferita all'insieme dell'ambito.
2. I diritti edificatori sono formalmente attribuiti con l'approvazione del piano attuativo.
3. I diritti edificatori si realizzano esclusivamente nelle Aree di pertinenza dell'edificazione.
4. L'Amministrazione comunale, in sede di proposta di piano attuativo di iniziativa privata senza l'adesione della totalità dei proprietari, può sospendere la decisione al fine di convocare le parti e promuovere un consenso più ampio; in alternativa può esigere la formulazione di una proposta di piano attuativo, organizzata in unità di intervento autonome.
5. I diritti edificatori relativi ad aree di Trasformazione e Riqualficazione, all'interno o meno di Piani Attuativi, possono essere ceduti anche separatamente dalla nuda proprietà dai suoli. La cessione deve essere accompagnata da apposito atto, registrato e trascritto, attestante che l'area, esattamente individuata in termini catastali, ha esaurito ogni capacità edificatoria. Detto atto dovrà essere inserito in ogni successivo atto di vendita e trasmesso all'Amministrazione comunale – Ufficio Urbanistica – entro 30 giorni dalla data di cessione dei diritti edificatori. In sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione o di richiesta di Piano Attuativo, dovrà essere allegato oltre all'atto di acquisto dei diritti, copia dell'atto di asservimento dell'area interessata. L'area priva di diritti edificatori viene acquisita dall'Amministrazione per incrementare le dotazioni territoriali di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale.
6. In sede di presentazione dei Piani attuativi e dei titoli abilitativi nel computo della SLP realizzabile vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento qualora la demolizione non fosse prescritta nel PA o inserita nel titolo abilitativo.
7. Le quantità relative ad edifici, esistenti o di progetto, destinati ad attrezzature pubbliche e su aree di proprietà

pubblica (o che divengono pubbliche con l'attuazione del Piano attuativo) non sono da computare nella SLP attribuita all'ambito.

8. La realizzazione dei diritti edificatori avviene all'interno delle aree di concentrazione edilizia organicamente definite nella fase attuativa.
9. Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:
  - la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione;
  - la localizzazione delle aree cui i diritti edificatori sono relativi;
10. Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:
  - i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
  - le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.
11. Entro gli ambiti di trasformazione e riqualificazione, nei casi di individuazione di dotazioni territoriali, con il PGT o con atti specifici, è possibile, anche prima dell'approvazione del relativo Piano Attuativo, richiedere ai privati la cessione gratuita anticipata dei suoli per la realizzazione delle dotazioni territoriali con le modalità di cui all'art.8.
12. La Convenzione legata alla cessione gratuita del nudo suolo, sancisce la permanenza ai proprietari dei diritti edificatori di trasformazione/riqualificazione, eventualmente maggiorati della quota di incentivo, che continuano ad essere liberamente commerciabili.

#### **Art. 11 – Struttura, funzione e compilazione del registro delle cessioni dei diritti edificatori – Modalità di pubblicazione**

1. I diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005, saranno annotati in apposito registro che verrà approvato dal Consiglio comunale.
2. Il registro consiste in un documento cartaceo o informatico costituito in modo tale da garantire l'autenticità e l'inalterabilità dei dati contenuti, con efficacia probatoria fino a querela di falso.
3. Il registro digitale dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni:
  - a) numero progressivo;
  - b) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di decollo;
  - c) quantità di diritti edificatori generati dall'area di decollo;
  - d) numero certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di decollo;
  - e) diritti edificatori trasferiti;
  - f) diritti edificatori residui non utilizzati;
  - g) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
  - h) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
  - i) estremi del titolo abilitativo con i quali i diritti vengono consumati;
  - j) eventuali note.
4. L'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene nei seguenti casi:
  - in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune: aree così rese prive della edificabilità;
  - su richiesta del proprietario o del Comune che, in funzione delle previsioni del PGT, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.
5. Il registro cartaceo, è costituito dalla stampa del registro digitale depurato dai nominativi dei proprietari delle aree di decollo e delle aree di atterraggio.
6. Le superfici delle aree di cui al punto b) dell'elenco di cui al presente articolo, possono differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono; i diritti edificatori vengono calcolati sulle aree perimetrate e calcolate dal Servizio Urbanistica sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio.
7. La quantità di diritti indicata al punto c) dell'elenco di cui al presente articolo prevale sulla eventuale differente

quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo all'area di decollo sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di frazionamento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune.

8. Il cedente può cedere al Comune anche un'area maggiore rispetto a quella individuata dal PGT come area di decollo, ma i diritti edificatori gli verranno riconosciuti solo per la superficie che si sovrappone all'area di decollo.

9. Nel caso di cessione al Comune solo di una parte di un mappale interessato dalla compensazione urbanistica la quantità di diritti generati sarà calcolata dall'ufficio competente alla tenuta ed all'aggiornamento della cartografia urbanistica.

10. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico, che è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

11. I crediti compensativi sono iscritti al momento dell'attribuzione ad un proprietario in seguito alla cessione gratuita di un'area identificata nel Piano dei Servizi ed appartenente all'assetto infrastrutturativo pubblico. Al fine di favorire la circolazione dei crediti compensativi e di garantire effettività alle politiche infrastrutturali, è consentita l'iscrizione nel correlativo registro anche precedentemente alla cessione dell'area all'amministrazione: in questo caso la circolazione del credito è condizionata alla effettiva cessione gratuita dell'area all'amministrazione comunale, evento a cui consegue l'attribuzione del credito all'avente diritto.

12. Il registro è tenuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune e viene compilato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

13. In caso di contenuto difforme del registro delle cessioni dei Diritti Edificatori rispetto al PGT fa fede il Piano di Governo del Territorio vigente.

14. In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione il registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

15. Per ogni annotazione sul registro il Servizio Urbanistica rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

16. Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

17. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori.

18. Il registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

19. L'Ufficio competente all'aggiornamento della cartografia urbanistica comunale evidenzia nella cartografia digitale del PGT, in modo che si possano distinguere, le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione di diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al registro.

20. I principali contenuti procedurali e operativi inerenti e conseguenti alla tenuta del Registro sono:

- Il registro prima di essere posto in uso deve essere vidimato in ogni foglio dal Segretario comunale.
- Il Sindaco con proprio provvedimento individua il funzionario responsabile della cura, della regolare tenuta e della conservazione del Registro.
- Per ogni annotazione l'ufficio rilascia al titolare, in un unico esemplare, certificato attestante l'attribuzione dei diritti stessi (come da fac-simile allegato C).
- In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio nell'apposita sezione del registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.
- Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di permesso di costruire il certificato in originale.

21. I titolari di crediti compensativi comprovano la loro condizione soggettiva mediante la produzione dell'atto di cessione dell'area all'amministrazione e del provvedimento di attribuzione dei crediti.

22. In seguito all'iscrizione nel registro, agli aventi diritti è consegnata una cedola in unico esemplare che riporta i dati contenuti nel registro. La cedola circola mediante girate continue, a cui deve essere chiesta l'annotazione – pena l'inesercitabilità delle facoltà derivanti dalla titolarità della cedola – nel registro comunale con contestuale esibizione del contratto di cessione registrato a taxa fissa.

23. Ogni anno il comune può indire una sessione pubblica volta a favorire lo scambio di diritti e credito edificatori.

24. La disciplina del presente titolo si applica anche alle aree di proprietà comunale, fatta eccezione per quelle cedute all'amministrazione per effetto di piani attuativi o di trasformazioni urbanistiche, le quali restano prive di diritti di edificazione.

#### **Art. 12 – Estinzione dei diritti edificatori – Contestazioni**

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi dell'art. 11.

2. L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori.

3. Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruzione della pratica edilizia.

4. Se il nominativo non corrisponde l'Ufficio Competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori che contenga le informazioni previste dal precedente art. 8, oppure se l'atto non riporta tali informazioni dovrà presentare una dichiarazione notarile ventennale che attesti la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà che dal proprio atto risalga fino al primo trasferimento tra il Comune di Ricengo e il cedente l'area di decollo, in mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.

5. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro.

6. In caso di contestazioni sulla titolarità del fondo produttivo di crediti, l'amministrazione comunale annota prontamente tale circostanza sul registro e cancella il fondo od il credito dalla sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione.

7. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti compensativi è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di annullamento, in caso di lavori conclusi. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione/riqualificazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriore diritto e/o crediti edificatori, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla circolazione di crediti edificatori è fatta menzione al momento del rilascio.

#### **Art. 13 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di Consiglio Comunale che lo approva

## CAPO III - INCENTIVAZIONE URBANISTICA

### Art. 14 – Definizione istituto dell'Incentivazione

1. La disciplina dell'incentivazione urbanistica prevista dalla Legge Regionale, consiste nel riconoscimento di "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi d'intervento, ad esempio maggiori dotazioni quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di riqualificazione urbana.

2. La Legge Regionale più precisamente, consente, all'interno del Documento di Piano, di prevedere una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi di riqualificazione urbana e per iniziative di edilizia residenziale pubblica ricompresi in piani attuativi. Analoga disciplina può essere prevista per interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico ed ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### Art. 15 – Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione

1. Il Documento di Piano del PGT di Ricengo al paragrafo 20.3, definisce i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata, valutati percentualmente sull'edificabilità minima.

2. Per quanto riguarda i benefici aggiuntivi che si possono ottenere rispetto a quelli ordinariamente dovuti nell'attuazione di piani attuativi a prevalente destinazione residenziale per le maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici – pari ad un incremento del 10% della volumetria di progetto – tali incentivi sono riconosciuti a seguito della realizzazione di una maggiore quota dello standard di quantità nella misura pari al 30%, così suddiviso:

- realizzazione di una quota di standard a verde superiore di almeno il 20% rispetto a quella dovuta;
- realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore di almeno il 10% rispetto a quella disposta dalle NTA.

E' inoltre richiesta una maggiore dotazione di standard di qualità nella misura aggiuntiva del 10% rispetto a quella necessaria (escluso la quota dello standard di qualità da destinare a verde).

3. Per quanto concerne gli interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico, per ottenere l'incremento del 5% della volumetria di progetto devono ricadere in classe A (in classe B per gli edifici ricadenti nel Centro Storico) ai sensi del DGR 8/5018 del 26-7-2007 e s.m.i. un numero di unità immobiliari almeno pari al 50% del totale della S.l.p. di progetto.

4. Negli ambiti produttivi e nell'ambito commerciale può essere incrementato del 10 % il Rapporto di copertura (Rc) d'ambito, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 15% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

### Art. 16 – Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere

1. Un edificio può usufruire degli incentivi quanti-qualitativi di cui al paragrafo 20.3 del Documento di Piano durante la validità del PGT per tutte le tipologie di incentivo, fino ad un massimo del raggiungimento della percentuale prevista per lo stesso incentivo.

2. Il Direttore dei Lavori, prima in sede di progetto e poi in sede di collaudo finale dell'opera, dovrà relazionare e/o dimostrare:

- a) Giudizio sintetico e dichiarazione di conformità progettuale di un tecnico abilitato (in corso d'opera e a lavori ultimati) basato sulla presenza dei requisiti del "Premio Incentivante" e sull'idoneità dell'installazione nel caso di impianto;

- b) Dichiarazione di conformità dell'Impresa installatrice dell'impianto di produzione di energia solare/fotovoltaica;Certificazione energetica resa da tecnico abilitato.

Nel caso di mancata osservanza degli impegni assunti, al fine della validità del Permesso di Costruire o altro Titolo abilitativo, la costruzione non potendo godere del beneficio dell'aumento volumetrico, sarà considerata abusiva per la parte riferita all'aumento di volumetria se divisibile, altrimenti per l'intera costruzione, e sarà perseguibile secondo le norme vigenti.

#### **Art. 17 – Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato**

1. Il trasferimento delle volumetrie avviene in conformità allo strumento urbanistico generale e nel rispetto dell'indice territoriale o fondiario massimo assegnato all'ambito o al lotto, che riceve il volume proveniente dallo spostamento delle cubature.

2. Il proprietario di un fondo appartenente ad aree di tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, può, con atto pubblico di vincolo registrato e trascritto, trasferire una determinata volumetria a favore di altro fondo e contestualmente obbligarsi a non edificarvi in misura pari al volume trasferito. Il volume trasferito può corrispondere alla totalità di volume disponibile o anche ad una sola parte di esso; in tal caso la parte non trasferita permane nella disponibilità del fondo cedente.

3. Preliminarmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento di volume dovrà venire richiesto a questo Comune specifica attestazione di conformità del trasferimento stesso alla disciplina urbanistica delle aree interessate. La suddetta attestazione dovrà venire allegata all'atto pubblico di trasferimento del volume.

## CAPO IV - DISPOSIZIONI COMUNI A PEREQUAZIONE – COMPENSAZIONE – INCENTIVAZIONE

### Art. 18 – Elaborato ricognitivo

1. Le aree di pertinenza sono asservite agli edifici che vi insistono nella misura determinata dagli indici urbanistici stabiliti per ciascuna area di tessuto urbanistico. A tale scopo le aree di pertinenza sono individuate attraverso la redazione di un apposito elaborato ricognitivo dimostrante il rapporto tra le aree e le volumetrie che sulle stesse insistono.

2. L'elaborato ricognitivo documenta con riferimento a ciascuna area o lotto il relativo movimento dei volumi derivante dall'applicazione singola o congiunta degli istituti della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione.

3. L'elaborato ricognitivo contiene:

- a) gli estremi del progetto e del titolo abilitativo e l'indicazione dei dati catastali delle aree interessate dall'intervento;
- b) la situazione urbanistica ed edilizia del lotto o dei lotti interessati dall'edificazione (volumetria acquisita o ceduta – diritti acquisiti tramite compensazione – asservimenti terreni contigui);
- c) la situazione dei lotti stessi sotto il profilo delle leggi e degli eventuali atti amministrativi disciplinanti la loro utilizzabilità;
- d) la delimitazione e l'entità delle aree soggette a vincolo di non edificazione;
- e) l'entità della volumetria realizzata con il progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo gli indici urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole;
- f) le prescrizioni relative agli spazi inedificati (area a verde, a parcheggio, area drenante e l'indicazione delle piantumazioni).

4. Il documento ricognitivo deve essere costituito da un elaborato testuale e da allegati grafici.

### Art. 19 – Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi

1. I contenuti essenziali degli elaborati ricognitivi, al fine di documentare e rendere pubblica la situazione urbanistica derivante dal trasferimento a vario titolo di volumetrie e di diritti edificatori, sono raccolti in apposito registro.

2. L'annotazione dei contenuti essenziali dell'elaborato ricognitivo sul sopra richiamato registro avviene al momento della fine lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità.

3. Elementi essenziali del documento ricognitivo sono:

- a) indicazione dei dati catastali;
- b) indicazione del tessuto consolidato di PGT
- c) distinta indicazione dei volumi provenienti dalla applicazione degli istituti di cui al presente regolamento;
- d) indicazione della volumetria complessiva;
- e) estremi delle pratiche edilizie concernenti il/mappale/i.



**Art. 20 Modalità di determinazione del valore delle monetizzazioni da corrispondere al Comune in luogo del mancato reperimento delle aree per servizi**

1. In caso di dimostrata impossibilità di realizzare la quota di servizi prevista o in caso di aree e di forme che ne precludano funzionalità e gestione nonché per tutti i casi ammessi dalla normativa del Piano delle Regole, l'amministrazione può chiedere la monetizzazione delle aree per servizi, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento.
2. Per gli ambiti di trasformazione/riqualificazione e comunque per ogni Piano Attuativo nonché per gli interventi soggetti a Convenzione il Consiglio Comunale determinerà il valore da applicare per le eventuali monetizzazioni dei servizi adeguandoli agli ambiti di intervento come da art. 45 della L.R. 12/2005.
3. Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione in riferimento alle aree oggetto di intervento.
4. Nel territorio comunale le Aree Normative nelle quali il PGT prevede le eventuali possibilità di asservimento e monetizzazione per gli interventi ammessi con Permesso di Costruire, DIA o semplice comunicazione e dove pertanto si rileva la necessità di stabilire dei valori minimi che costituiscono un valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a servizi sono gli Ambiti cui è stato suddiviso il territorio comunale nel Piano delle Regole.

## ALLEGATO A

### LINEE GUIDA RIGUARDANTI I REQUISITI PRESTAZIONALI ED ENERGETICI DELLE COSTRUZIONI

#### SEZIONE I – NORME E REQUISITI RELATIVI AI COMFORT AMBIENTALI, ALLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ED AL RISPARMIO ENERGETICO

##### Art. 1 - Orientamento dell'edificio

1. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.
2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, o di prescrizioni legate alla valorizzazione storico-artistica del contesto, gli edifici di nuova costruzione si consiglia di rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°;
  - b) le interdistanze tra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
  - c) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
  - d) gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
  - e) Le aperture aeroilluminanti massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione all'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al primo comma del presente articolo.
3. Le disposizioni del presente articolo assumono valore per tutti i nuovi edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
4. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.
5. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord, così come previsto dall'art. 3.4.9 del R.L.I.

##### Art. 2 - Protezione dal sole

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla D.G.R. 8/5773 e dal D.lgs.192/05 e successive modifiche e integrazioni, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o di manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) che includano la sostituzione dei serramenti,

devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo, riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
4. Tali indicazioni non hanno valore nei seguenti casi:
  - a. presenza di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.
  - b. presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo articolo per componenti trasparenti senza protezioni solari.

### **Art. 3 - Isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici**

1. Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/91, dal D.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n°8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), si interviene sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):
  - a. strutture opache verticali: 0,34 W/m<sup>2</sup>K
  - b. coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K
  - c. pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,33 W/m<sup>2</sup>K
  - d. pavimenti verso l'esterno: 0,30 W/m<sup>2</sup>K
2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m<sup>2</sup>K. Il medesimo limite riguarda tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.
3. I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente. Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere soddisfatti dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).
4. Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

6. E' consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, fino a un massimo di 60 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (legge regionale 26/95 e successive modifiche e integrazioni).
7. Gli interventi previsti dal comma 6 del presente Articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
8. Come previsto dall'art. 12 della legge regionale n.33 del 28/12/07, a integrazione dell'art. 1 della legge regionale 26/95, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della D.G.R. 8/5773 e s.m.i.
9. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946)

#### **Art. 4 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti/ristrutturati**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, ai sensi della D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e integrazioni, si fa riferimento ai valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>k). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa deve essere di tipo ventilato.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di cui all'articolo precedente.
3. I valori delle trasmittanze degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.
4. Ad eccezione degli edifici di categoria E8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°.
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo di esempio si cita il rifacimento dell'intonaco).

#### **Art. 5 - Prestazione dei serramenti**

1. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è consigliato utilizzare serramenti aventi una trasmittanza media (U), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 2,2 W/m<sup>2</sup>K.

2. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.
3. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
4. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei componenti trasparenti impiegate nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

#### Art. 6 - Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati negli articoli precedenti, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EPH, riportati di seguito in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.
2. Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

TABELLA n. 1

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D	E			F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
U 0,2	21,3	34	34	46,8	46,8
≥ 0,9	68	88	88	116	116

Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare.

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per mc di volume utile vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

TABELLA n. 2

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D	E			F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
U 0,2	6	9,6	9,6	12,7	12,7
≥ 0,9	17,3	22,5	22,5	31	31

Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare.

#### **Art. 7 - Materiali ecosostenibili e bioedilizia**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita (dalla posa in opera allo smaltimento). L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
3. A titolo esemplificativo si chiarisce che, per materiali ecosostenibili, dovranno intendersi quelli adeguatamente documentati e certificati – per i quali sia possibile verificare i requisiti di traspirabilità, igroscopicità, antistaticità e ridotta conducibilità elettrica, assenza di emissioni nocive, assenza di fumi nocivi e tossici in caso di incendio, assenza di radioattività, elevata inerzia termica, provenienza da risorse rinnovabili o riciclate, biodegradabilità o riciclabilità, ovvero materiali privi di sostanze tossiche ed inquinanti, ottenuti da materie prime rigenerabili e disponibili, durevoli, prodotti in processi sostenibili per l'ambiente ed applicabili con tecniche sicure per i lavoratori.

#### **Art. 8 - Isolamento acustico e criteri di difesa dal rumore**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, in relazione ai requisiti acustici definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, dalle parti comuni, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dalla normativa.
2. Nel caso di edifici con ambienti adibiti a funzioni differenti, le strutture di ogni singola tipologia di ambiente dovranno soddisfare i requisiti per tale tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i requisiti più cautelativi.
3. È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico.
4. I valori di potere fonoisolante e di isolamento acustico delle strutture devono essere dichiarati dal progettista in fase di richiesta di Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo, e certificati ad opere ultimate dal Direttore Lavori.

#### **Art. 9 - Risanamento acustico**

1. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
2. All'atto del rilascio dei permessi di costruire, o dell'efficacia di altri titoli abilitativi, relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione

Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico. In particolare la valutazione previsionale di clima acustico, necessaria nel caso di realizzazione di edifici che costituiscono ricettori sensibili (ospedali, scuole, chiese ecc.) in ambiti con sorgenti rumorose significative, e le verifiche dell'impatto acustico, richieste quando si realizza una struttura che costituirà una sorgente impattante su ricettori sensibili, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalla L.R. 13/2001 e D.g.r. applicativa 08.03.2002 n. 7/8313.

#### **Art. 10 - Tetti verdi , serre bioclimatiche e altri sistemi passivi**

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
  - b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  - d) abbiano una profondità non superiore a 1m;
  - e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante previsto dal Regolamento Locale Igiene
  - f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
  - h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
3. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con copertura piana è consigliata, se la superficie non è già occupata da impianti solari asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa, la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.
4. Per gli edifici adibiti a terziario di nuova costruzione è preferibile la realizzazione di tetti verdi, se la superficie non è già occupata da impianti solari o di altra natura, asserviti all'edificio sottostante, è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa.
5. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.
6. Altri sistemi passivi -quali i muri di accumulo, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, -saranno esclusi dal computo della volumetria se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato -ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.

## Art. 11 - Illuminazione naturale

1. L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.
2. È fortemente consigliato l'utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, di sfruttare le tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale (ad esempio condotti di luce, mensole di luce, pozzi di luce, ecc.)
3. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.
4. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione.
5. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna nel rispetto di quanto previsto dal R.L.I.
6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.
7. Superfici finestate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, a solo scopo integrativo, con l'eccezione della prima stanza da bagno. I lucernari orizzontali sono comunque sconsigliati. E' opportuno utilizzare la copertura per alloggiare sistemi verticali (shed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno in inverno.
8. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.
9. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
10. E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
11. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.
12. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene, al quale si rimanda.



## Art. 12 - Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

1. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
2. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
3. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
4. Superfici finestrate diverse da quelle verticali sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno.
5. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
6. Solo nei centri storici, per edifici storici e/o vincolati potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
7. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

## Art. 13 - Superficie illuminante utile

1. Gli aspetti che incidono sul livello e sulla distribuzione della luce sono:
  - le caratteristiche dell'apertura (geometria, dimensione, tipo di serramento, colore e coefficiente di trasmissione del vetro);
  - la posizione dell'apertura (rispetto alla superficie verticale e orizzontale);
  - il numero di aperture e la loro posizione reciproca;
  - i sistemi di controllo solare (mobili, fissi).
1. La superficie illuminante è strettamente legata alla vista della volta celeste, pertanto per superficie illuminante utile si considera la superficie totale della finestra, detratta l'eventuale quota inferiore fino a 60 cm e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, superiore a 150 cm, calcolata per un'altezza pari ad  $\frac{1}{2}$  della sporgenza proiettata sulla parete ( $p = L/2$ , ove  $p$  = proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$  = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare).
2. La porzione di finestra che si viene a trovare in tale proiezione viene calcolata pari ad  $\frac{1}{3}$  della sua superficie.

Legenda L = lunghezza dell'aggetto superiore

$p$  = proiezione dell'aggetto =  $L/2$ . Si calcola solo per  $L >$  di cm 150

$a$  = superficie finestrata utile per  $\frac{1}{3}$  agli effetti dell'illuminazione

b = superficie finestrata utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm)

La superficie finestrata utile è uguale a:  $b + 1/3 a$

Tale verifica non è richiesta nelle esposizioni a sud.

#### **Art. 14 - Illuminazione artificiale**

1. Nei casi di cui al precedente articolo, in alternativa all'uso della luce naturale, può essere consentito l'uso dell'illuminazione artificiale, purché vengano assicurati almeno i medesimi livelli prestazionali richiesti per l'illuminazione naturale. In relazione alle destinazioni d'uso degli spazi dovranno essere attentamente valutate le caratteristiche quantitative e qualitative dell'illuminazione artificiale (posizione dei corpi illuminanti, colore ed intensità della luce, ecc.).
2. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
  - per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
  - per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
3. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono avere adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato.

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

#### **Art. 15 - Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. In interventi di nuova edificazione è necessario prevedere riscontro d'aria.
4. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando vengono assicurate aerazione primaria per ogni unità abitativa e aerazione sussidiaria per i singoli spazi.

6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
  - L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, solo nei seguenti casi:
    - locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es. ripostigli, cantine, sottotetti);
    - spazi destinati a disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).
8. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'impiego di corti, cortili, patii.
9. Per la verifica e il calcolo della ventilazione naturale vengono convenzionalmente considerate le parti apribili dei serramenti al lordo dei telai. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili.
10. Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente – ad esempio vasistas, con ante scorrevoli e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'aerazione del locale (ad esempio nel caso di finestra tipo vasistas, la cui apertura massima forma un angolo di 30° tra l'anta aperta e la retta verticale, la superficie utile aerante sarà considerata 1/3).
11. Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0.50 da incrementare adeguatamente per i bagni superiori a mq 4,00.
12. I rapporti aeroilluminanti devono essere soddisfatti comunque attraverso finestre verticali (art. 3.4.11 del Regolamento locale di igiene).

#### **Art. 16 - Ventilazione meccanica controllata**

1. Negli edifici nuovi ed in quelli oggetto di ristrutturazione globale, ad integrazione della ventilazione naturale di cui al precedente articolo, è ammessa l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca:
  - ° per ogni alloggio residenziale un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,50 vol/h
  - ° per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, valori di ricambi d'aria secondo quanto disciplinato dalla norma UNI 10339.La sola ventilazione meccanica non è comunque ammessa – dal R.L.I. – nei locali principali ed accessori.
2. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.
3. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.
4. A da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.

5. Allo scopo di ridurre il consumo energetico sarà da preferire l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore.

#### **Art. 17 - Qualità dell'aria negli spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio – ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a. sviluppo di gas tossici;
  - b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c. emissione di radiazioni pericolose;
  - d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dal presente regolamento.
8. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

#### **Art. 18 - Prestazioni dei serramenti**

1. Negli edifici nuovi e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi soggetti a DIA o a permesso di costruire, nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
  - trasmittanza media (U) dei serramenti, riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 2,2 W/m<sup>2</sup>K ad eccezione che nelle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate;
  - per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.
2. Cassonetti delle tapparelle dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica.

#### **Art. 19 - Contenimento delle dispersioni**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i., il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

#### **Art. 20 - Definizioni e caratteristiche delle canne di ventilazione e delle canne fumarie**

1. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Esse possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
2. Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.
3. Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori e vapori. Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, calcolo delle sezioni, tipologia costruttiva e modalità di messa in opera assimilabili alle canne fumarie.
4. Le canne devono essere progettate e realizzate nel rispetto del regolamento locale d'igiene e delle norme UNI CIG n.7129, approvate con Decreto 27.03.2006 e periodicamente aggiornate ed integrate in funzione delle innovazioni tecnologiche .
5. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno.
6. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia in sommità adeguate bocchette di ispezione.

7. Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento, con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.
8. Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria per evitare l'ostruzione, anche parziale, della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad un'altezza di almeno 0.50 m. dalla base della canna.
9. Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:
  - solo prodotti combusti provenienti da impianti per il riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
  - solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldabagno alimentati con lo stesso combustibile.
10. Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale si immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano, con angolo di immissione non minore di 45°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nella canna del camino.
11. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

#### **Art. 21 - Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso**

1. Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.
2. La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione – sia pubblici che privati devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti prescritti dalla L.R. 27.2.2000 n. 17 e dal suo regolamento di applicazione.

#### **Art. 22 - Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno**

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

### **SEZIONE II – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

#### **Art. 23 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento**

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (caldaie a condensazione).

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- α. collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;

- β. caldaie a biomassa;
- χ. utilizzo di pompe di calore elettriche o alimentate a gas.

#### **Art. 24 - Impianti centralizzati di produzione calore**

1. Negli edifici di nuova costruzione organizzati:
  - a. con più di quattro unità abitative accessibili da parti comuni;
  - b. con tipologia a schiera che superano le quattro unità abitative monofamiliari;

è consigliato prevedere l'installazione di impianti di tipo centralizzato con contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento e l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria all'ingresso di ogni unità abitativa.
2. Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o parziale ed in caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato o di sostituzione di caldaie singole con un impianto centralizzato, è preferibile l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi sia per il riscaldamento invernale che per l'acqua calda sanitaria.
3. In caso di interventi di manutenzione o sostituzione di impianti termici esistenti, si consiglia il passaggio dalla tipologia centralizzata a quella autonoma.
4. Si consiglia di prevedere, nella rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, degli attacchi per gli elettrodomestici di nuova generazione (lavatrici e lavastoviglie) che permettono l'utilizzo dell'acqua calda proveniente dall'esterno.

#### **Art. 25 - Regolazione locale della temperatura dell'aria**

1. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale dotati di impianti di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a. completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
  - b. interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
  - b. rifacimento della rete di distribuzione del calore.

#### **Art. 26 - Sistemi a bassa temperatura**

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.

3. In caso di installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m ai fini del computo dell'altezza massima dell'edificio, prevista nelle N.T.A., non si computano i maggiori spessori dovuti all'ingombro dell'impianto radiante.

#### **Art. 27 - Contabilizzazione energetica**

1. Negli edifici nuovi, in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale;
2. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### **Art. 28 - Efficienza degli impianti elettrici - Illuminazione artificiale**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Illuminazione interna agli edifici.
  - a. Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale. A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
    - per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ecc.) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
    - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
    - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
    - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.



b. per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:

- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
- installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
- si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
- in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondono la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.

c. per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8)

- ▲ installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
- ▲ l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

### 3. Illuminazione esterna agli edifici.

a. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è consigliato utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

4. Tali disposizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

## **Art. 29 - Impianti di climatizzazione estiva**

1. I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. La nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti è consentita purché:
  - ° la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - ° nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
  - ° i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
  - ° gli impianti vengano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. E' preferibile integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali (in caso di impianto centralizzato), o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Ove ciò che è descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
5. In tutti i casi, si suggerisce -ove possibile -l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale, quali ad esempio : macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a impianti solari
6. In tutti gli edifici climatizzati per il raffrescamento estivo dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - ° prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente
  - ° regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi, sia conforme alle indicazioni delle norme tecniche in vigore (cfr. UNI 10339 cap. 9)

## **SEZIONE III – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

### **Art. 30 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è necessario soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica.
2. I collettori solari previsti dal comma 1 del presente Articolo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest,,Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
5. E' possibile coprire la stessa percentuale di fabbisogno per l'acqua calda sanitaria con l'equivalente energetico prodotto anche da altre fonti rinnovabili diverse dal solare termico.
6. Le pompe di calore non geotermiche vengono assimilate a fonti energetiche rinnovabili qualora il 50% o più dell'energia elettrica utilizzata per la produzione dell'acqua calda sanitaria provenga da pannelli fotovoltaici.
7. Le pompe di calore geotermiche vengono sempre assimilate a fonti energetiche rinnovabili.

#### **Art. 31 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di energia elettrica**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è suggerito l'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 è comunque resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 1 kW per unità immobiliare comprendente:
  - a. la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
  - b. la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
  - c. la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.
3. Le disposizioni contenute nel comma 2 del presente articolo non si applicano se la somma delle unità immobiliari presenti non contribuisce a raggiungere una potenza elettrica di picco uguale o superiore a 1 kW.
4. E' fatto d'obbligo di semi-integrare o integrare agli elementi costruttivi gli impianti solari fotovoltaici (nel caso in cui vengano installati).
5. Nei casi in cui l'ubicazione dell'edificio rendesse tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici, esistessero condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare oppure si rientrasse nel caso di cui al comma 3, le prescrizioni contenute al comma 2 del presente articolo potrebbero essere omesse.

L'eventuale omissione dovrà tuttavia essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, consegnata in sede di domanda di PdC o presentazione di DIA.

#### **Art. 32 - Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici**

1. È consigliato semi-integrare o integrare gli impianti solari termici e fotovoltaici agli elementi costruttivi degli edifici.

## **Art. 33 - Impianti fotovoltaici disposti a terra (parchi fotovoltaici)**

### 1. Definizioni:

Per impianto fotovoltaico industriale, si intende una struttura complessa costituita da un insieme di dispositivi tecnologici atti a trasformare energia solare in energia elettrica.

Per campo o parco fotovoltaico, si intende un impianto disposto su ampi spazi aperti del territorio, poggiante direttamente sul suolo tramite supporti o strutture specifiche.

Per potenza nominale o di picco, la massima potenza erogabile dal generatore fotovoltaico in condizioni di funzionamento standard.

### 2. Localizzazione e dimensione degli impianti

Nel rispetto generale di quanto previsto dalla Delibera della giunta regionale n°8/10974 del 30 dicembre 2009, sul territorio comunale non potranno essere installati impianti di potenza nominale o di picco, superiore a 200KWp nelle aree libere, mentre potenzialità maggiori potranno essere concesse in aree compromesse.

La localizzazione degli impianti, previa una adeguata valutazione paesaggistica, una opportuna verifica sulla compatibilità dell'intervento rispetto alle previsioni di sviluppo urbanistico del Comune, nonché un esplicito interesse pubblico, potrà essere consentita sulle aree già compromesse/urbanizzate, degradate, pubbliche, parcheggi in zona industriale o commerciale con mantenimento obbligatoria della sosta.

L'installazione dei campi fotovoltaici non è ammessa nel Parco del fiume Serio, nelle aree protette e nelle aree dell'ambito agricolo, ed in nessun'altra parte del territorio non ricompresa nel contesto descritto dal presente articolo.

#### 2. Criteri realizzativi dei parchi fotovoltaici.

Nella progettazione, e nella realizzazione dei campi fotovoltaici dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a. Lungo i confini dell'intera area costituente il campo fotovoltaico dovrà essere messa a dimora una barriera vegetale con funzione di parziale schermatura dell'impianto, utilizzando specie arboree arbustive preferibilmente di origine autoctona;
- b. la recinzione dell'area sede dell'impianto, deve rispettare l'altezza massima di m. 2 e può essere realizzata esclusivamente con paletti in ferro e rete metallica di colore verde. Per garantire il passaggio della fauna, la rete dovrà essere rialzata di almeno 20 cm dal piano di campagna;
- c. i fabbricati a servizio dell'impianto dovranno essere realizzati con tetto a falde e di altezza indicativamente non superiore a 3 mt;
- d. occorrerà dimostrare le autorizzazioni necessarie per il raggiungimento del sito, nonché l'eventuale necessità di procedere all'adeguamento e/o costruzione di nuove strade di accesso all'impianto
- e. il posizionamento delle recinzioni e delle strutture tecnologiche, dovrà rispettare le distanze dai confini e le fasce di rispetto indicate dal Piano delle Regole del PGT Comunale, ovvero dalle indicazioni del codice della strada
- f. i cavi di collegamento tra i pannelli solari ai locali inverter, dovranno essere raccolti in cavidotti interrati
- g. con apposita relazione dovrà essere dimostrato l'impatto elettromagnetico presso i ricettori (abitazioni) presenti nell'area circostante l'impianto

- h. allegato al progetto dovrà essere presentato un programma delle verifiche e dei controlli finalizzati a rilevare il livello delle prestazioni e della redditività dell'impianto
- i. qualora si rendesse necessario l'uso di acqua per la pulizia periodica dei pannelli, dovrà essere assicurato che non si farà ricorso ad alcun additivo chimico detergente
- l. al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare, o in caso questi non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere a propria cura e spese tutte le opere realizzate e al ripristino generale dello stato dei luoghi ante operam.
- m. il titolo abitativo per la realizzazione dell'impianto è subordinato alla stipula di un impegno registrato e trascritto da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno
- n. le strutture afferenti e di supporto ai pannelli fotovoltaici non potranno superare i 3 mt dal piano di campagna
- o. l'area permeabile libera da moduli, impiantistica, strade e locali di servizio, dovrà essere mantenuta a prato
- p. le strade di servizio all'impianto non potranno essere asfaltate ma semplicemente inghiaiate con materiale inerte

#### 4. Valorizzazione degli interventi

- a) la realizzazione dei parchi fotovoltaici industriali previsti dal presente Regolamento, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione tra i soggetti proponenti e il Comune, ove a favore dello stesso siano espressamente evidenziati e previsti i seguenti aspetti:
  - interventi mirati al miglioramento dell'efficienza dell'impianto di pubblica illuminazione, al recupero ambientale di siti degradati, alla valorizzazione paesaggistica di beni naturali e/o architettonici, al miglioramento dell'ambiente urbano, ecc.
  - l'utilizzo gratuito, grazie al servizio di scambio sul posto, dell'energia elettrica prodotta a copertura delle utenze pubbliche,
  - un contributo annuo parametrato sull'imposta municipale per la durata di attività dell'impianto,

#### 5. Garanzie

Nell'ambito della Convenzione da stipularsi con il Comune, dovrà essere previsto:

- a. lo smaltimento definitivo dei materiali e delle attrezzature ed il ripristino dello stato dei luoghi dovrà avvenire entro e non oltre diciotto mesi dalla data di fine attività dell'impianto,
- b. una polizza fideiussoria, a carico dei proponenti privati, da produrre prima del rilascio del permesso di costruire a garanzia degli accordi e svincolante solo successivamente al ripristino dei luoghi interessati dall'impianto.

#### **Art. 34 - Geotermia e raffrescamento solare**

- 1. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
  - ° Sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;

° sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

## **SEZIONE IV – AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **Art. 35 - Utilizzi di acqua non potabile**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario. Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.
3. Questi contatori potranno essere collocati ai piedi dell'edificio, in apposito locale o armadio coibentato e in tal caso l'ente gestore potrà provvedere all'emissione di bollette individuali. Se collocati all'interno delle proprietà, l'ente gestore provvederà ad emettere un'unica bolletta relativa al contatore condominiale mentre le letture dei contatori individuali serviranno solo per suddividere la spesa della fornitura al condominio in modo proporzionale agli effettivi consumi.
4. Per contenere i consumi di acqua potabile, il comune e il gestore dell'acquedotto sono impegnati a creare una rete acquedottistica pubblica da alimentare con acqua non potabile, per tutti gli usi che non richiedono l'uso della risorsa pregiata.
5. L'acqua non potabile sarà comunque limpida, incolore, inodore e senza sabbia.
6. Per tutti gli edifici di nuova costruzione si consiglia la realizzazione di una rete interna duale; il richiedente l'intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione dell'impianto idrico è tenuto a presentare:
  - una relazione tecnica con indicazione dei servizi da alimentare con acqua non potabile e con la tipologia delle tubazioni che saranno utilizzate (le reti acqua potabile - acqua non potabile saranno realizzate con materiali significativamente diversi che non possano generare confusione). Nel caso che il richiedente intenda ricorrere ad una strategia su larga scala per il risparmio della risorsa idrica (potabile e non) come per esempio l'utilizzo di acque meteoriche, il riuso di acque per alimentazione cassette igieniche ecc..) la relazione affronterà anche queste ulteriori tematiche;
  - elaborati grafici relativi alle linee distributive con chiara indicazione dei funzionamenti delle reti.
7. In termini generali si prevede l'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni per:
  - alimentazione cassette igieniche;
  - lavatrici;
  - impianti di riscaldamento centralizzati;

- impianti di irrigazione giardini.
8. Devono essere adottati tutti gli accorgimenti per escludere con assoluta certezza la possibilità di bere acqua di queste reti, anche da parte di bambini o anziani con ridotte capacità cognitive, ed in particolare
    - i rubinetti di alimentazione di canne dovranno essere chiusi in locali o in cassette con serratura;
    - accanto ai rubinetti sarà saldamente posizionato un cartello ammonitore con simboli (per esempio un bicchiere d'acqua e un teschio) che possano essere compresi immediatamente;
    - i rubinetti posizionati all'aperto avranno anch'essi cartelli ammonitori e saranno montati ad un'altezza tale da non poter essere facilmente raggiunti da bambini.
  9. La eventuale rete antincendio potrà essere collegata alla rete potabile in funzione della convenienza tecnica (pressione distributiva, garanzie di alimentazione ecc.)
  10. Per gli edifici esistenti il provvedimento descritto al comma 4 del presente articolo, si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile
  11. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.
  12. La realizzazione dell'impianto progettato è subordinata all'approvazione da parte dell'Ufficiale sanitario.

#### **Art. 36 - Riduzione del consumo di acqua potabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori con riduttori di portata.
2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
3. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
4. E' fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 37 - Recupero acque piovane**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è consigliato, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. 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 poter essere riutilizzate.

2. Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è preferibile che siano dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi.
3. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **Art. 38 - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.
2. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
3. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:
  - c. reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
  - d. impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda,

per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918221 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.

4. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato (anche nei casi di fornitura di acqua non potabile, per esempio da reti duali) in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.
5. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 mt al di sopra di queste ultime.
6. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
7. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
  - a. devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesian) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la



connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).

- b. devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate
- c. devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

#### **Art. 39 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque nere**

2. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.
3. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
4. In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.
5. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle leggi vigenti per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.
6. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

#### **Art. 40 - Tipi di scarico**

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate;
  - acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
  - acque luride civili (nere);
  - acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n.4/2006.

3. Le acque meteoriche non contaminate devono essere preferibilmente smaltite in loco ovvero recuperate ad usi irrigui.
4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.
5. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal DLgs 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal Regolamento Regionale n.3/2006 e dal Regolamento Regionale n.4/2006.
6. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a 1 m.

#### **Art. 41 - Accessibilità all'ispezione e al campionamento**

1. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm. di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
2. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.

#### **Art. 42 - Riduzione effetto gas radon**

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

#### **Art. 43 - Controllo del microclima esterno**

1. Essenze arboree. L'utilizzo di essenze arboree è consigliato in ambito urbano ed all'interno delle pertinenze delle costruzioni. Esso persegue infatti le seguenti finalità:
  - a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
  - b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
  - d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;

e. schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali);

2. Parcheggi "verdi". Per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione, è consigliato in ambito urbano porre in atto la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
3. Pavimentazioni esterne. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività) è preferibile in ambito urbano:
  - a) l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo;
  - b) l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una larghezza di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).
4. In ogni caso, la progettazione delle aree verdi esterne e pertinenziali ai fabbricati dovrà seguire criteri di progettazione bio-climatica.

**ALLEGATO B**

**COMUNE DI RICENGO**

**REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI**

**Delibera di Consiglio Comunale n..... del .....**

a N°	b. Area di decollo					c Diritti edificatori generati dalle aree di decollo del PGT	d N° Certificato	e Diritti edificatori trasferiti	f Diritti edificatori residui non utilizzati	Data atto di cessione	Notaio	g				h. Area di atterraggio					i Estremi del titolo abilitativo	j Note		
	Foglio	Map.	Sub.	Superficie area di decollo da PGT	Proprietario							Numero di raccolta e repertorio	Data e numero di registrazione dell'atto notarile	Data e numero di trascrizione dell'atto notarile	Foglio	Map.	Sub.	Superficie area di atterraggio da PGT	Proprietario					

Allegato C  
COMUNE DI RICENGO  
(Provincia di Cremona)

**AREA TECNICA**

Certificato n. ....

**CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

***Il Responsabile dell'Area Tecnica***

- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n..... del ..... Pubblicato sul BURL – Serie ..... n..... del .....
- Visto il Regolamento Comunale per la gestione del registro dei diritti edificatori approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n... del .....
- Vista la Legge Regionale 11-03-2005 n. 11;

**ATTESTA**

- che il Sig..... nato a ..... il .....  
C.F. .... Residente a .....
- che la società ..... Con sede a .....  
C.F./P.I. ....

È titolare di diritti edificatori per complessivi mq ..... di slp:

□ generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al Foglio .... Mappali n. .... di mq .....

□ derivanti dalla cessione a favore del Comune di Ricengo dell'area identificata al Foglio ..... mappali n. .... di mq .....

□ derivanti dalla compravendita di cui all'atto .....

Tali diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo .....

Il presente certificato si rilascia in unico esemplare.

Ricengo .....

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
.....