



**Comune di Gropello Cairoli**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvazione in Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 21/09/2021

Settembre 2021



## INDICE

<b>PARTE PRIMA</b>	<b>6</b>
<b>PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	
1 Parametri urbanistici ed edilizi	6
2 Norme di riferimento per l'attività edilizia	6
3 Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	7
4 Procedimento per la richiesta e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi	8
5 Modulistica unificata edilizia e gestione telematica delle pratiche edilizie	11
<b>PARTE SECONDA</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>	
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>13</b>
<b>Capo 1 SUE, SUAP e organismi consultivi</b>	<b>13</b>
6 Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive	13
7 Elaborati da allegare alle istanze per i titoli abilitativi	15
8 Commissione Edilizia	18
9 Commissione per il Paesaggio	21
<b>Capo 2 Altre procedure e adempimenti edilizi</b>	<b>24</b>
10 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	24
11 Certificato di destinazione urbanistica	25
12 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	25
13 Certificato di agibilità	26
14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	26
15 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	27
16 Pareri preventivi	28
17 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	29
18 Demolizione di opere edilizie	30
19 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	30
20 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	31
21 Concorsi di urbanistica e di architettura	31
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>32</b>
<b>Capo 1 Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>	<b>32</b>
22 Comunicazioni di inizio dei lavori	32
23 Interruzione dei lavori	32
24 Variazione del Direttore dei Lavori	33
25 Comunicazioni di fine lavori	33
26 Occupazione di suolo pubblico	34
27 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici	35
<b>Capo 2 Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>	<b>36</b>
28 Principi generali dell'esecuzione dei lavori	36
29 Punti fissi di linea e di livello	36
30 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	36
31 Cartelli di cantiere	39
32 Criteri da osservare per scavi e demolizioni	40
33 Misure di cantiere e eventuali tolleranze;	41
34 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	42

35	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ordigni bellici	43
36	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	44
	<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	45
	<b>Capo 1 Disciplina dell’oggetto edilizio</b>	45
37	Disposizioni generali	45
38	Accessibilità, visibilità, adattabilità degli edifici – Superamento delle barriere architettoniche	46
39	Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini	46
40	Edificazione sul confine	47
41	Copertura degli edifici	48
42	Materiali di finitura	50
43	Volumi tecnici	50
44	Intercapedini e vespai	51
45	Misure di prevenzione per infestazioni di animali negli edifici	52
46	Prevenzione dei rischi di caduta dall’alto	52
47	Scale	53
48	Ascensori	54
49	Parapetti	54
50	Autorimesse o posti auto, privati o pubblici o d’uso pubblico	55
51	Servizi indispensabili degli edifici	55
52	Riscontro d’aria	56
53	Areazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica	56
54	Aerazione di tipo indiretto	56
55	Areazione naturale	56
56	Areazione dei servizi igienici	57
57	Illuminazione	57
58	Requisiti di illuminazione naturale e diretta	58
59	Parti trasparenti	59
60	Controllo del soleggiamento	59
61	Comfort igrotermico	60
62	Comfort acustico	60
63	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	61
64	Servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive	62
65	Soppalchi	63
66	Corti e cortile	63
67	Piscine	64
68	Cavedi	65
69	Cavedi tecnici	65
70	Canne fumarie e di esalazione	65
71	Locali sottotetto	66
72	Spazi di cantinato e seminterrato	66
73	Strade private	67
74	Prevenzione del rischio gas radon	67
75	Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito	68
76	Manufatti provvisori	69
	<b>Capo 2 Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento ne paesaggio</b>	70
77	Criteri per la valutazione qualitativa degli interventi edilizi	70
78	Qualità degli spazi e dei luoghi, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	71
79	Prospetti su spazi pubblici	72
80	Sporgenze ed aggetti	72
81	Allineamenti	72
82	Spazi conseguenti ad arretramenti	73

83	Disciplina dei colori	73
84	Illuminazione pubblica	74
85	Antenne e impianti di condizionamento e altri impianti tecnici	74
86	Serramenti esterni degli edifici	75
87	Impianti tecnologici di facciata	76
88	Insegne commerciali, targhe e tende	77
	<b>Capo 3 Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico</b>	<b>79</b>
89	Funzionalità degli spazi pubblici	79
90	Strade pubbliche	80
91	Piste ciclabili	80
92	Portici e gallerie	80
93	Disciplina d'uso del sottosuolo	81
94	Reti di servizi pubblici	81
95	Intercapedini e griglie	81
96	Passaggi pedonali, marciapiedi e piazze	82
97	Passi carrai ed uscite per autorimesse	83
98	Recinzioni	84
99	Cancelli e accessi alla rete viaria	85
100	Spazi comuni per il deposito delle biciclette	85
101	Attività temporanee negli spazi pubblici	86
102	Edicole e chioschi	86
103	Installazioni pubblicitarie	87
104	Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità	87
105	Toponomastica	88
106	Numeri civici	88
	<b>Capo 4 Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>	<b>89</b>
107	Aree verdi - Definizioni	89
108	Sistema ambientale e connessioni ecologiche	89
109	Criteri per la progettazione del verde	90
110	Interventi di potatura	91
111	Abbattimento di alberi	91
112	Orti	92
113	Percorsi in territorio rurale	92
	<b>Capo 5 Infrastrutture e reti tecnologiche</b>	<b>93</b>
114	Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti	93
115	Reti di servizi pubblici	93
116	Locali per la raccolta differenziata di rifiuti	93
117	Ricarica di veicoli elettrici	94
118	Serre bioclimatiche	94
119	Tetti verdi	95
120	Orientamento dell'edificio	96
121	Impianti centralizzati di produzione di calore	97
122	Impianti di climatizzazione estiva	97
123	Requisiti energetici e altri requisiti	97
124	Riduzione del consumo di acqua potabile	98
	<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>100</b>
125	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	100
126	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	100
127	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	100
	<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE</b>	<b>102</b>
128	Aggiornamento del regolamento edilizio	102
129	Disposizioni transitorie	102

## PARTE PRIMA

### PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### Articolo 1 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Il presente Regolamento assume come riferimento per i parametri urbanistici ed edilizi le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento edilizio topo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380".

#### Articolo 2 Norme di riferimento per l'attività edilizia

1. Il presente Regolamento è stato redatto secondo l'indice tipo e le indicazioni riportati nell'allegato A della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 "Schema di regolamento edilizio tipo".
2. In ottemperanza al principio di non duplicazione delle disposizioni sovraordinate, contenuto nell'Allegato D della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 "Indicazioni per i comuni per l'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo regionale", il presente Regolamento recepisce e richiama, senza riportarne i testi, le disposizioni normative nazionali e regionali in materia di edilizia come elencate nell'Allegato B della DGR citata denominato "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale".
3. Il Repertorio di cui al comma 2 è disponibile sul sito internet istituzionale della Regione Lombardia, la quale provvede al suo aggiornamento. Il Repertorio, nella sua configurazione alla data di approvazione del presente Regolamento, elenca le norme nazionali e regionali vigenti articolato nei seguenti punti:
  - a) Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità:
    - a.1 edilizia residenziale;
    - a.2 edilizia non residenziale;
    - a.3 impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
    - a.4 condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali;
    - a.5 sottotetti;
    - a.6 seminterrati.
  - b) Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia:
    - b.1 i limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
    - b.2 rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti degli impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei metanodotti, del demanio marittimo);
    - b.3 servitù militari;
    - b.4 accessi stradali;
    - b.5 zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    - b.6 siti contaminati;
    - b.7 intorni aeroportuali;

- b.8 fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie;
- b.9 invarianza idraulica.
- c) Vincoli e tutele:
  - c.1 beni culturali;
  - c.2 beni paesaggistici;
  - c.3 rischio idrogeologico;
  - c.4 vincolo idraulico;
  - c.5 aree naturali protette;
  - c.6 siti della Rete Natura 2000 e tutela della biodiversità;
  - c.7 interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale;
  - c.8 tutela qualità dell'aria.
- d) Normativa tecnica:
  - d.1 requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);
  - d.2 sicurezza statica e normativa antisismica;
  - d.3 opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
  - d.4 eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;
  - d.5 sicurezza degli impianti;
  - d.6 prevenzione degli incendi e degli infortuni;
  - d.7 demolizione o rimozione dell'amianto;
  - d.8 contenimento del consumo energetico degli edifici;
  - d.9 tutela del rumore e isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
  - d.10 produzione di materiali da scavo;
  - d.11 tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);
  - d.12 prevenzione inquinamento luminoso;
  - d.13 obbligo installazione ricariche elettriche.
- e) Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti;
  - e.1 strutture commerciali;
  - e.2 strutture ricettive;
  - e.3 strutture per l'agriturismo;
  - e.4 impianti di distribuzione del carburante;
  - e.5 sale cinematografiche;
  - e.6 scuole e servizi educativi;
  - e.7 enti del terzo settore;
  - e.8 locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;
  - e.9 impianti sportivi;
  - e.10 strutture termali;
  - e.11 strutture sanitarie;
  - e.12 strutture veterinarie.

### **Articolo 3 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e regolate dall'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e nuova costruzione.
2. Le destinazioni d'uso sono definite negli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), e nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino per la parte esterna al perimetro IC di iniziativa comunale.

#### **Articolo 4      Procedimento per la richiesta e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi**

1. Le norme di riferimento per i procedimenti edilizi sono elencate al punto A del Repertorio di cui all'articolo 2.
2. L'attività edilizia è disciplinata dai seguenti provvedimenti abilitativi come previsti e regolati dal DPR n.380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e dalla LR n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.:
  - a) permesso di costruire (PdC) ai sensi degli articoli dal 10 al 15 e 20 del DPR 380/2001 e s.m.i. e degli articoli 34 e seguenti della LR 12/2005 e s.m.i.;
  - b) permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 42 della LR 12/2005 e s.m.i.;
  - d) comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - e) attività edilizia libera: ai sensi dell'articolo 6 del DPR 380/2001 e s.m.i..Le norme citate, e la correlata modulistica regionale unificata di cui all'articolo 5, definiscono per ogni provvedimento l'ambito di applicazione, i requisiti, le competenze, le caratteristiche, le procedure e in generale gli altri aspetti di rilievo per la sua corretta gestione ai fini della definizione e del rilascio del provvedimento finale.  
Le medesime procedure seguite e le prescrizioni previste per i provvedimenti originari si applicano anche per le eventuali richieste di variante.
3. I titoli abilitativi edilizi necessari per l'attuazione delle previsioni di piano sono definiti dalla normativa nazionale e regionale e dalle Norme di attuazione del PGT (elaborato PDR01) in coerenza con le indicazioni del DPR 380/2001 e s.m.i.. L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:
  - a) diretta, mediante la formazione del titolo abilitativo;
  - b) diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati alla formazione del titolo abilitativo;
  - c) subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
4. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale, o di atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti dalla stessa Amministrazione, gli interventi di cui al comma 3 lettera b) che contengono almeno una delle seguenti casistiche:
  - a) cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) trasferimento diritti edificatori secondo le modalità previste dal PGT;
  - c) realizzazione di opere di urbanizzazione o servizi di interesse pubblico o generale a scomputo oneri;
  - d) interventi di edilizia residenziale sociale.
5. È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.

6. Per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico è ammesso il Permesso di Costruire in deroga, coerentemente con le disposizioni dell'articolo 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 40 della LR 12/2005 e s.m.i., e previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale
7. L'attività edilizia su aree ed edifici soggetti al D.lgs 42/2004 e s.m.i. richiede l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, che costituisce atto autonomo e presupposto obbligatorio per la presentazione della documentazione per il permesso di costruire o gli altri titoli che legittimano l'intervento. Ha durata massima di 5 anni, scaduti i quali è necessario chiedere una nuova autorizzazione. L'autorizzazione paesaggistica può essere chiesta dal proprietario, dal possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.  
Il procedimento di autorizzazione paesaggistica ordinario è regolato dagli articoli 146, 147 e 159 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Il DPR 31 del 13 febbraio 2017 individua:
- a) all'Allegato A interventi e opere esclusi dall'obbligo di Autorizzazione Paesaggistica;
  - b) all'Allegato B interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato, regolato dalla DPR stessa.
8. I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie devono rispettare quanto stabilito negli elaborati del PGT e sono normati dal DPR 380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 52 della LR 12/2005 e s.m.i.. Al progetto o alla comunicazione deve in ogni caso essere allegata l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante la conformità dei requisiti ambientali, il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle norme tecniche di cui al DM 17 gennaio 2018.  
Il progetto o la comunicazione devono evidenziare la compatibilità del nuovo uso con le caratteristiche architettoniche dell'edificio in merito a:
- a) caratteristiche distributive e dimensionali delle unità immobiliari e dei singoli locali;
  - b) soddisfacimento di quanto previsto dal regolamento di igiene in materia di servizi igienici, spogliatoi e finiture;
  - c) presenza di spazi accessori tipici della destinazione residenziale quali balconi, terrazze, logge, giardini pensili, serre, piuttosto che spazi accessori tipicamente produttivi quali aree per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.
- Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente o dagli atti di pianificazione.  
Il cambio di destinazione da uso produttivo verso altri usi è soggetto alla verifica delle matrici ambientali compromesse e alle indagini di caratterizzazione ambientale previste dal Titolo V della Parte IV del D.lgs 152/2006 e s.m.i..
9. La volturazione del titolo abilitativo a seguito di trasferimento di proprietà o variazione del committente viene rilasciata con apposito provvedimento del Comune su richiesta dell'interessato che deve essere presentata entro 60 giorni dalla data di avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo ad effettuare i lavori, allegando alla domanda la documentazione che attesta la legittimità del richiedente in quanto proprietario o committente e una dichiarazione del Direttore dei Lavori sullo stato di avanzamento delle opere. La voltura è atto dovuto che non comporta riesame del titolo abilitativo e non può in ogni caso essere effettuata oltre il termine di validità del titolo abilitativo. Nel caso di titolo abilitativo autocertificato è sufficiente la comunicazione della variazione.

10. I termini ultimi per l'inizio e per il completamento dei lavori sono indicati nel Permesso di Costruire e spetta al Comune farli rispettare in coerenza con quanto disposto dall'articolo 15 del DPR 380/2001. Qualora non indicati valgono i termini massimi previsti nella norma citata. Decorso il termine di ultimazione dei lavori le attività devono essere interrotte e non possono essere riprese prima che sia stato rilasciato un nuovo PdC o non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione di una nuova SCIA o CILA, in funzione del titolo abilitativo edilizio che sia ancora necessario secondo le norme vigenti per terminare le opere non ancora completate.
11. La procedura e le regole per l'approvazione dei Piani attuativi del PGT fanno riferimento a quanto previsto dall'articolo 14 della LR 12/2005 e s.m.i.. Per l'approvazione dei Programmi integrati di intervento i riferimenti procedurali sono definiti nell'articolo 92 della stessa LR 12/2005 e s.m.i..
12. Ai sensi dell'articolo 12 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, a condizione che questi siano costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27 comma 5 della L 166/2002.  
Ove non si presenti il caso precedente o altri casi in cui le norme statali o regionali dispongano diversamente, l'istanza di approvazione dei piani attuativi convenzionati è presentata da tutti i proprietari delle aree oggetto di piano.  
I piani attuativi che accompagnano l'istanza devono essere corredati dei seguenti contenuti minimi:
  - a) stato di fatto degli ambiti di intervento ampliato al contesto significativo per comprendere l'inserimento delle opere nel territorio, nell'ambiente e nel paesaggio, con cartografia in scala almeno 1:500, sezioni e profili altimetrici per comprendere la morfologia del terreno, rilievi della vegetazione esistente, presenza di valori paesaggistici e naturalistici, tipologie edilizie di valore tipologico o architettonico, localizzazione dei sottoservizi tecnologici, documentazione fotografica completa dell'area, del contesto urbano e territoriale con tutti gli elementi di rilievo relativamente a vegetazione, edilizia di interesse storico, tipologico e architettonico, e ogni altro aspetto singolare o di rilievo;
  - b) stralci della pianificazione comunale vigente, e dei piani di settore e di area vasta del Parco del Ticino, della Provincia e della Regione;
  - c) progetto planivolumetrico in scala almeno 1:500 definito nelle tipologie, destinazioni e funzioni, con sagome di ingombro, masse e altezze degli edifici e di ogni struttura fuori terra, rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano o il contesto agricolo naturalistico, raccordo con infrastrutture pubbliche esistenti nel contesto, progetto di insieme degli spazi aperti;
  - d) progetto delle opere per l'adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad una scala e dettaglio utili per definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione;
  - e) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
  - f) relazione tecnica contenente:
    - f1 finalità, elementi qualitativi e quantitativi, risultati attesi rispetto alle specifiche indicazioni contenute negli elaborati del PGT;
    - f2 indicazioni puntuali sulle modalità di attuazione delle disposizioni inerenti la scheda pertinente del PGT relativa agli ambiti di trasformazione, agli ambiti di completamento urbano, agli ambiti di rigenerazione urbana;

- f3 calcolo dimostrativo del raggiungimento degli standard urbanistici di legge in rapporto ai pesi insediativi;
  - f4 interventi previsti per il rispetto delle normative di settore relative all'inquinamento acustico e atmosferico, agli altri temi ambientali e al contenimento dei consumi energetici;
  - f5 valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
  - f6 descrizione illustrativa con approfondimenti analitici sui temi critici in merito agli effetti degli interventi sul traffico stradale, sul trasporto pubblico, sugli spostamenti pedonali e ciclabili, sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, e dei servizi tecnologici;
  - g) relazione economica sulla fattibilità degli interventi del piano, con il quadro delle risorse private ed eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici per l'attuazione delle opere pubbliche, e il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - h) schema di convenzione contenente gli impegni assunti dal proponente e le garanzie fideiussorie.
13. Il provvedimento per il PdC viene emesso dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune e contiene le seguenti indicazioni:
- a) elenco dei pareri assunti durante l'istruttoria e breve sintesi degli esiti;
  - b) motivazione, anche sintetica, del provvedimento;
  - c) eventuali prescrizioni e condizioni, anche ove occorre con la richiesta di presentare elaborati corretti o aggiornati;
  - d) ammontare del contributo di costruzione dovuto;
  - e) i termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati per i diversi interventi edilizi; ove non indicati valgono le date ultime stabilite dalla legge, in particolare l'articolo 15 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i..
- In caso di rigetto della richiesta di PdC il provvedimento finale contiene dettagliata motivazione e indicazione delle norme o regolamenti che non vengono rispettate, o dei pareri negativi pervenuti.
14. Il provvedimento abilitativo per il PdC viene comunicato via PEC al soggetto che ha presentato istanza e acquista efficacia una volta pubblicato all'Albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi e corrisposti, dove previsti, i contributi di costruzione.
15. Sono soggetti a preventiva comunicazione da parte dell'interessato, utilizzando la modulistica unificata regionale per la CILA, i cambi di destinazione d'uso senza opere, di cui all'articolo 52 comma 2 della LR 12/2005 e s.m.i. e con la limitazione delle previsioni di cui all'articolo 20 comma 1 del D.lgs 42/2004 e s.m.i..
16. I provvedimenti abilitativi non esonerano proprietario, direttore dei lavori e assuntore dei lavori dal rispetto delle norme e dei regolamenti e dal rispetto dei diritti di terzi.

## **Articolo 5 Modulistica unificata edilizia e gestione telematica delle pratiche**

1. Ai sensi dell'articolo 31 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune assume la modulistica edilizia unificata e standardizzata statale. La modulistica, l'elenco degli elaborati e della documentazione da allegare alla stessa sono reperibili sul sito internet istituzionale del Comune di Gropello Cairoli e, unitamente alle guide per la compilazione, nella pagina dedicata sul sito internet istituzionale della Regione Lombardia. Tale modulistica è conforme a quella nazionale e viene aggiornata dalla Regione Lombardia in funzione dell'evoluzione normativa. L'ultimo

aggiornamento, alla data di approvazione del presente Regolamento, è stato approvato con Dds n.6326 del 12 maggio 2021.

2. Il Comune si dota di apposito sportello telematico su piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia. Sul sito internet istituzionale sono messe a disposizione tutte le informazioni necessarie per la presentazione e la gestione delle pratiche in questione.
3. A partire dall'attivazione dello sportello di cui al precedente comma 2 tutte le pratiche, e l'allegata documentazione, aventi ad oggetto l'attività edilizia, comprese quelle inerenti il SUE e il SUAP di cui al successivo articolo 6, devono essere inoltrate per via telematica e in conformità alla modulistica edilizia della Regione Lombardia di cui al comma 1. Le pratiche presentate con modalità diverse vengono archiviate con esito negativo.
4. I tempi istruttori decorrono dal giorno di protocollazione della documentazione che coincide con quello di consegna mediante posta elettronica certificata (PEC) o del successivo primo giorno lavorativo nel caso la consegna avvenga in orario non lavorativo.
5. Il Comune organizza lo sportello telematico per le pratiche edilizie in modo da consentire ai cittadini e alle imprese:
  - a) la completa e aggiornata informazione, per ciascuna tipologia di pratica, sui documenti da presentare, sulle modalità di presentazione, sui tempi previsti;
  - b) la consultazione delle norme inerenti l'attività edilizia, anche mediante collegamenti digitali alle banche dati della Regione o di altri enti;
  - c) la disponibilità dei moduli necessari nonché indicazioni per la loro compilazione e trasmissione, e per la firma, anche digitale, dei moduli;
  - d) il monitoraggio dello stato di avanzamento del procedimento.

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA DI EDILIZIA

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

##### Capo 1 SUE, SUAP e organismi consultivi

##### Articolo 6 Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Ai sensi dell'articolo 32 comma 2 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, svolge attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), di cui al D.lgs 112/1998 e DPR 160/2010, sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.. Il responsabile di tale struttura unitaria è individuato nel Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.
2. Lo SUE svolge le funzioni previste dall'articolo 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 32 della LR 12/2005 e s.m.i. e provvede alla:
  - a) ricezione delle comunicazioni e segnalazioni d'inizio attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruire, per i cambi di destinazione d'uso, per l'agibilità, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
  - b) adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
  - c) fornire informazioni relative allo svolgimento delle procedure previste per l'attuazione degli interventi edilizi e sullo stato del loro percorso procedurale;
  - d) rilasciare i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.
3. Lo SUE acquisisce presso le diverse strutture del Comune e presso le amministrazioni competenti, ove necessario anche mediante conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 della L 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.
4. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della L 349/86, ordini e collegi professionali) possono sottoporre al Comune quesiti scritti in ordine a indicazioni interpretative della disciplina urbanistico - edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti o dai regolamenti comunali. Il Comune fornisce risposte mediante comunicazione scritta, nella quale si tiene conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dal Comune stesso.
5. Lo SUAP con le sue attività è regolato dagli articoli 23 e seguenti del D.lgs 112/1998 e s.m.i., dal DPR 160/2010 e s.m.i. e dall'articolo 97 della LR 12/2005 e s.m.i.. Ai sensi dell'articolo 2 comma 1 del DPR 160/2010 e s.m.i. lo SUAP è il soggetto pubblico unico di riferimento

territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive, di prestazioni di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ivi compresi anche quelli di cui al D.lgs. 59/2010 e s.m.i..

Lo SUE persegue le seguenti finalità:

- a) migliorare la qualità dei servizi amministrativi che facilitano la creazione di nuove imprese ed il mantenimento di quelle esistenti;
- b) garantire un rapporto rapido ed efficace tra imprese e Pubblica Amministrazione in un'ottica di semplificazione burocratica.

6. Lo SUAP ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva che integra i pareri delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso, ivi comprese quelle preposte alla tutela dell'ambiente, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute o della pubblica incolumità.

7. Ai sensi dell'articolo 97 della LR 12/2005 e s.m.i. e dell'articolo 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. nei Comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti l'interessato può chiedere al responsabile del SUAP la convocazione di apposita conferenza dei servizi con tutti i soggetti competenti a rilasciare pareri e nulla osta, compresa la Provincia di Pavia, la quale è sempre invitata per esprimere il proprio parere di compatibilità rispetto ai contenuti del PTCP. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR. In caso di esito positivo si seguono le indicazioni procedurali di cui al comma 1 dell'articolo 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. integrate con quelle ai commi 4 e 5-bis dell'articolo 97 della LR 12/2005 e s.m.i..

8. Ai sensi dell'articolo 8 comma 2 del DPR 160/2010 e s.m.i. l'interessato può chiedere tramite il SUAP all'ufficio tecnico del Comune di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento. In caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti. Il progetto preliminare deve essere corredato dagli elaborati e dai contenuti necessari per:

- a) individuare in modo chiaro le linee fondamentali dell'intervento e gli elementi caratterizzanti;
- b) valutare la fattibilità dello stesso, sia tecnica che economica;
- c) verificare la compatibilità delle soluzioni tecniche e architettoniche con il contesto urbano, territoriale e con le matrici ambientali;
- d) definire gli indirizzi per la successiva progettazione;
- e) illustrare le scelte su servizi, attrezzature e urbanizzazioni (con relazione e grafici illustrativi).

Per la definizione degli elaborati da allegare al progetto preliminare si può fare riferimento all'elenco riportato all'articolo 16 comma 3.

9. Ai sensi dell'articolo 8 comma 3 del DPR 160/2010 i progetti per le grandi strutture di vendita e per le medie strutture di vendita sono esclusi dall'applicazione di quanto previsto ai commi 7 e 8.

## **Articolo 7 Elaborati da allegare alle istanze per i titoli abilitativi**

1. Tutte le istanze per i titoli abilitativi devono essere accompagnate dai documenti e dagli elaborati progettuali richiesti nella apposita modulistica unificata che come specificato all'articolo 5 è presente sul sito internet istituzionale della Regione Lombardia.
2. Gli elaborati che illustrano il progetto dovranno rispondere ai requisiti e contenuti minimi elencati nei commi seguenti, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della tipologia di titolo abilitativo, e dovranno essere presentati in formato digitale.
- ~~3.~~ La rappresentazione dello stato di fatto deve permettere la lettura del contesto urbano ed extraurbano ai fini di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico della soluzione proposta nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici al contorno e delle caratteristiche naturali e morfologiche dei luoghi (inserire rilievi, fotografie e altri documenti secondo quanto necessario). In particolare sono da inserire i seguenti elaborati:
  - a) estratti del PGT e degli altri strumenti di pianificazione generali (ove occorra: PTCP della Provincia, PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, PTR o altri piani e programmi regionali);
  - b) estratto mappa catastale con individuati in modo chiaro e univoco i mappali interessati dalla superficie fondiaria dell'intervento, con segnalazione di eventuali vincoli di servitù e aree vincolate;
  - c) planimetria con il rilievo del sito di intervento estesa alle aree limitrofe, in scala 1:200 o 1:500, con orientamento, quote altimetriche, toponomastica, indicazioni dei limiti di proprietà, presenza di recinzioni e accessi;
  - d) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - e) caratteri tipologici e architettonici degli edifici in rapporto visivo diretto con l'intervento;
  - f) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - g) costruzioni limitrofe, con specificazione della destinazione d'uso, distanze ed altezze, indicazione pareti finestrate, materiali e colori utilizzati per pareti, pavimentazioni, infissi e finiture, altri elementi significativi, e ogni altro elemento che possa determinare situazioni di vincolo verso proprietà o costruzioni limitrofe ai sensi del Codice Civile e del DM 1444 del 2 aprile 1968 e s.m.i.;
  - h) documentazione fotografica (in formato minimo 10x15 cm) che illustri in modo esauriente i contenuti dei precedenti punti d) e) f) g);
  - i) impianti tecnologici (a titolo esemplificativo elettrodotti, metanodotti, e altri) e relative fasce di rispetto e servitù;
  - j) opere di urbanizzazione e impianti tecnologici esistenti con indicazione del punto di allaccio delle reti relative all'edificio oggetto di intervento.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere presentati, per lo stato di fatto e di progetto, i seguenti elaborati aggiuntivi rispetto a quanto previsto al comma 3:
  - a) rilievi quotati in scala 1:100, o di maggiore dettaglio, dei piani dell'unità immobiliare interessati dall'intervento, compresi gli spazi accessori e gli spazi non accessibili, nonché, nel caso di interventi relativi a parti esterne, i prospetti con l'indicazione delle caratteristiche e dei colori dei materiali di finitura, degli infissi e degli elementi decorativi;
  - b) almeno due sezioni quotate significative per ciascun edificio in scala 1:100, o di maggiore dettaglio, estese a comprendere parte dei lotti limitrofi e degli spazi pubblici;
  - c) relazione tecnica illustrativa con i contenuti di pertinenza secondo l'elenco riportato al successivo comma 6 lettere l);

- d) gli altri elaborati e contenuti pertinenti secondo le caratteristiche del progetto facendo riferimento all'elenco riportato al successivo comma 6.
5. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo in aggiunta a quelli previsti dai commi 4 e 6, si deve includere il rilievo puntuale in scala 1:50 dello stato di fatto, con particolari in scala 1:20, compresi i materiali e i colori, e le caratteristiche degli infissi e degli elementi decorative interni ed esterni, evidenziando le parti sottoposte a modifica. Si deve inoltre includere esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto, con dettagli sulle parti soggette a modifica.
6. Per gli interventi di nuova costruzione devono essere presentati i seguenti elaborati minimi, e in aggiunta quelli prescritti da norme speciali o di settore:
- a) planivolumetrico quotato in scala 1:200, o di maggiore dettaglio, riportante l'ingombro degli edifici da realizzare, i limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento, sbancamenti e riporti, la sistemazione delle aree scoperte differenziando le superfici filtranti da quelle impermeabili, gli accessi, le recinzioni, i cancelli, l'arredo e l'illuminazione, le aree a parcheggio, i materiali per le pavimentazioni, le sistemazioni a verde, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici circostanti con relative altezze, dalle urbanizzazioni primarie esistenti, dai corsi d'acqua;
  - b) sulla planimetria della lettera precedente deve essere riportata la verifica analitica dei parametri urbanistici ed edilizi (tutti i dati utilizzati per la verifica devono essere riconducibili alle quote indicate in planimetria);
  - c) simulazioni fotografiche dell'inserimento del progetto nello stato di fatto, qualora questo possa incidere su aspetti paesaggistici di rilievo;
  - d) elaborati grafici e descrittivi degli interventi di sistemazione delle aree a giardino, con indicazione delle essenze vegetali e dei sestri di impianto, delle altre aree di pertinenza, e indicazioni delle recinzioni ove presenti o previste;
  - e) planimetria quotata delle reti in scala 1:200, o di maggiore dettaglio, contenente:
    - e1 lo schema fognario interno (relativo sia alle acque cloacali che a quelle meteoriche);
    - e2 gli allacciamenti alla rete comunale, la tipologia degli elementi o impianti utilizzati (a titolo esemplificativo pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione);
    - e3 la rete per il recupero e il riuso delle acque meteoriche, comprensiva dei serbatoi;
    - e4 altre eventuali reti interessanti le aree pertinenziali;
  - f) piante quotate in scala 1:100, o di maggiore dettaglio, di tutti i piani del fabbricato (compresi quelli non abitabili e la copertura) con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali o spazi accessori, gli ingombri degli apparecchi sanitari, le canne fumarie, gli esalatori di bagni e cucine, le colonne verticali di scarico, gli spazi destinati a parcheggio e i relativi accessi, gli spazi non accessibili;
  - g) sulla medesima tavola del punto precedente devono essere indicate le superfici utili, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti;
  - h) prospetti in scala 1:100 colorati con le tinte di progetto, relativi ad ogni fronte dell'edificio, con indicazione delle quote altimetriche, dei materiali e dei colori impiegati, delle caratteristiche degli infissi, di modanature, marcapiani o altri elementi architettonici; nel caso di edificio a cortina, o comunque inserito in un fronte continuo più esteso, devono essere rappresentati anche i prospetti adiacenti;
  - i) almeno due sezioni significative in scala 1:100, o di maggiore dettaglio, di cui almeno una sul vano scala, ove esistente, con indicazione delle altezze nette dei piani e dei parapetti

- nonché lo spessore delle solette e tutte le quote necessarie alla verifica dei parametri urbanistici; le sezioni devono essere estese fino ai confini del lotto e comprendere anche l'eventuale strada o piazza pubblica esistente;
- j) eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;
- k) elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, in scala 1:100, sui quali devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- l) relazione tecnica contenente l'illustrazione degli elementi dello stato di fatto e di progetto in modo idoneo a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici. In particolare si devono includere:
- l1 descrizione del sito con documentazione fotografica;
  - l2 classificazione dell'area rispetto allo strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - l3 elencazione dei titoli edilizi precedentemente rilasciati relativi all'immobile oggetto di intervento;
  - l4 definizione della tipologia di intervento;
  - l5 destinazione d'uso dell'immobile esistente e prevista;
  - l6 elencazione e descrizione di eventuali vincoli;
  - l7 descrizione dell'intervento edilizio, delle tecniche e dei materiali da impiegare, dell'inserimento nel contesto paesistico e ambientale;
  - l8 opere di urbanizzazione esistenti e previste;
  - l9 descrizione degli impianti, della tipologia delle strutture portanti;
  - l10 calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - l11 dimostrazione di tutti i requisiti che sono applicabili secondo il tipo di intervento: illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, qualità dell'aria, servizi tecnologici, accessibilità, sicurezza; ecc.;
  - l12 calcolo del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della LR 12/2005 e s.m.i., secondo le norme e i parametri vigenti del Comune, con riscontro negli elaborati delle superfici e volumi presi come riferimento;
  - l13 nel caso di insediamenti con destinazione diversa dalla residenza la relazione deve essere integrata, qualora disponibili, con informazioni relative a:
    - categoria di attività da insediare;
    - numero di addetti previsti;
    - descrizione delle lavorazioni effettuate, dei materiali trattati, dei prodotti stoccati;
    - tipologia delle sostanze reflue e relativi impianti di smaltimento;
    - provvedimenti atti ad abbattere rumori ed esalazioni nocive;
    - flussi di traffico veicolare indotto;
- m) relazione sanitaria contenente:
- m1 calcolo rapporti aeroilluminanti;
  - m2 modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti;
  - m3 inserimento di eventuali vespai o altre soluzioni al piano terreno;
  - m4 altezze degli ambienti;
  - m5 modalità di riscaldamento, di allontanamento dei fumi;

- m6 ogni altra particolarità tecnica per ottenere il visto dell'autorità sanitaria competente;
- in alternativa ai punti precedenti, dichiarazione asseverata del progettista nell'eventualità che il progetto non sia sottoposto a disposizioni sanitarie;
- n) relazione ed indagini geologiche e verifica sismica secondo le indicazioni contenute nella normativa vigente e nello Studio geologico allegato agli elaborati del PGT vigente;
- o) per gli insediamenti produttivi gli elaborati devono essere integrati dal punto di vista tecnico sanitario con le informazioni relative all'attività secondo la modulistica prevista dall'Azienda di Tutela della Salute (ATS), oltre a tutte le altre informazioni richieste dalle norme di settore che regolano le specifiche attività;
- p) per i progetti di ambienti di lavoro sono necessarie le dichiarazioni asseverate relative a:
- p1 rispetto delle norme e prescrizioni vigenti per le attività che si vanno a insediare negli edifici;
- p2 rispetto delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.
7. Per gli interventi sugli edifici esistenti gli elaborati pertinenti di cui al comma 6 devono riportare la situazione esistente, quella di progetto e le sovrapposizioni, con individuate con i colori convenzionali giallo e rosso rispettivamente le demolizioni e le opere di nuova realizzazione.
8. La progettazione delle opere a verde nelle aree di pertinenza deve essere sviluppata secondo le indicazioni contenute nelle Norme di attuazione del Piano della Regole e del Piano dei Servizi del PGT (rispettivamente elaborati PDR01 e PDS01).
9. Tutte le rappresentazioni cartografiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati. Le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e parametri il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.
10. Il progetto deve includere tutti gli elaborati, comprese le dichiarazioni asseverate, specificamente previsti dalle norme tecniche e di settore in funzione della tipologia e degli usi previsti (barriere architettoniche, normativa antincendio, invarianza idraulica e idrologica, recupero seminterrati ai fini abitativi di seminterrati e sottotetti, ecc.) e la documentazione relativa alla progettazione di impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, ai sensi e secondo le indicazioni dell'articolo 125 del DPR 380/2001 e s.m.i..
11. Nella documentazione progettuale devono inoltre essere inclusi gli eventuali progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione o altre opere oggetto di cessione, con grado di dettaglio sufficiente per il successivo collaudo nonché per la manutenzione e gestione dei manufatti.
12. Il Responsabile del Procedimento, in funzione dell'importanza e della complessità dell'intervento proposto, può richiedere ulteriore documentazione illustrativa delle soluzioni progettuali o accogliere pratiche con un numero ridotto di elaborati a condizione che questi illustrino in modo esauriente le opere in progetto e siano idonei per le necessarie verifiche tecniche.

## **Articolo 8 Commissione Edilizia**

1. Ai sensi dell'articolo 30 della LR 12/2005 e s.m.i. l'Amministrazione in carica, attraverso la delibera di Giunta Comunale, può istituire la Commissione Edilizia (CE), organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica, che esprime su richiesta del Responsabile

dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata pareri facoltativi e non vincolanti, sui seguenti argomenti:

- a) nuova edificazione e ampliamenti;
- b) ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione;
- c) risanamenti conservativi e restauri;
- d) piani attuativi e opere di urbanizzazione progettate e realizzate dai privati;
- e) opere di arredo urbano e illuminazione pubblica;
- f) Interventi sul verde;
- g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria progettati direttamente dagli uffici del Comune o da tecnici appositamente incaricati;
- h) casi di annullamento del Permesso di Costruire;
- i) pareri preventivi e interpretativi di cui al successivo articolo 16;
- j) pareri per il riesame dei titoli abilitativi di cui all'articolo 10 comma 3;
- k) applicazione delle misure di salvaguardia;
- l) formazione dei contenuti e gestione delle convenzioni;
- m) modalità di applicazione del contributo di costruzione;
- n) atti di programmazione negoziata, anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente;
- o) opere pubbliche comunali o interventi privati aventi rilevanza per l'aspetto esteriore di vie, piazze, parchi e arredo urbano;

Non è richiesto il parere per:

- p) proroghe e volture del Permesso di Costruire;
- q) varianti relative a opere interne;
- r) dinieghi motivati esclusivamente da violazioni di legge o di norme vigenti.

- 2. La Commissione Edilizia (CE) rimane in carica, a meno di espressa revoca da parte della Giunta Comunale, per l'intero mandato amministrativo del Sindaco. Successivamente alle elezioni rimane in carica e operativa fino al rinnovo da parte della nuova Giunta comunale, che deve avvenire entro tre mesi dalla data delle elezioni. Successivamente a tale data la CE è da considerare decaduta.
- 3. La CE è composta da cinque esperti esterni all'ente, individuati dalla Giunta Comunale sulla base delle candidature presentate a seguito di avviso pubblico. Tra questi il Sindaco nomina il Presidente. I componenti sono scelti fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, universitario o diploma di scuola superiore, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli. La CE ha carattere multidisciplinare e a tale fine i componenti sono scelti in modo da coprire in via preferenziale le seguenti competenze:
  - a) due componenti con esperienza prevalente sui temi della progettazione edilizia, della mobilità e delle barriere architettoniche;
  - b) un componente con esperienza prevalente sui temi dell'urbanistica;
  - c) un componente con esperienza prevalente sui temi delle energie rinnovabili e dell'ambiente;
  - d) un componente con esperienza sui temi della geologia e della difesa del suolo.
- 4. La carica di componente della CE è incompatibile:
  - a) con la carica di Sindaco, Assessore e Consigliere del Comune di Gropello Cairoli;
  - b) con il rapporto di lavoro dipendente, continuativo o temporaneo, con il Comune od Enti controllati, aziende o società partecipate;

- c) con i soggetti che svolgono incarichi professionali relativi a interventi edilizi conferiti dal Comune, o che collaborano nelle diverse forme con professionisti incaricati;
- d) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, enti o istituzioni devono esprimere pareri obbligatori sulle pratiche sottoposte alla CE.

I componenti della CE dovranno autocertificare l'assenza di cause di esclusione per incompatibilità o inconfiribilità per l'affidamento dell'incarico, con riferimento a quanto specificato in questo comma e più in generale nelle norme vigenti in tema di incompatibilità di incarichi presso la Pubblica Amministrazione, a partire dal D.lgs 39/2013 e s.m.i..

- 5. I componenti della CE per i quali intervenga conflitto di interesse devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto in questione, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale della seduta. Rientrano in questo comma anche le pratiche edilizie facenti capo al coniuge, a parenti e affini sino al quarto grado, e collaboratori di studio.
- 6. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni, sopravvenuta incompatibilità o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, la Giunta Comunale provvede entro 30 giorni alla sua sostituzione attingendo dalle candidature presentate a seguito dell'avviso di cui al comma 3, o di nuovo apposito avviso qualora necessario, previa verifica dei requisiti richiesti al comma 3. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza naturale, triennale o di mandato amministrativo, della CE. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni del Presidente, spetta al Sindaco nominare il nuovo Presidente tra i componenti in carica della CE.
- 7. I componenti della CE possono rimanere in carica al massimo per due mandati consecutivi. Costituiscono cause di decadenza da componente della CE:
  - a) la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della CE previste nei precedenti commi 3 e 4;
  - b) l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive o a sei sedute complessive della CE nel corso di un anno solare.La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale che procede alla sostituzione secondo la procedura di cui al precedente comma 6.
- 8. I lavori della CE sono coordinati dal Presidente che si avvale di un Segretario verbalizzante individuato tra i dipendenti del Comune. Le sedute della CE sono in forma riservata. Qualora necessario per l'analisi delle pratiche partecipano ai lavori della CE il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica. Partecipa ai lavori della CE, senza diritto di voto, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata o altro dipendente del Comune suo delegato. A discrezione del Presidente può essere invitato, se ritenuto necessario ai fini dei lavori, il professionista che ha redatto il progetto per chiarimenti e approfondimenti, unicamente per la fase di illustrazione, escluse le fasi successive di discussione ed espressione del parere.
- 9. La CE valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo all'impatto estetico visuale, alla qualità progettuale e alla loro corretta relazione con il contesto urbano. Non include la verifica di conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale che è competenza dell'Ufficio Tecnico del Comune.  
Le valutazioni della CE sui progetti preliminari di cui all'articolo 16 sono espresse in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
- 10. Il Presidente in accordo con i componenti della CE stabilisce all'inizio di ogni anno il calendario dei lavori con riunioni orientativamente a cadenza mensile. Il calendario può essere modificato

per sopravvenute esigenze. Il calendario è pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune. Riunioni straordinarie possono essere convocate per la valutazione di pratiche urgenti o per approfondire pratiche particolarmente complesse. L'ordine del giorno delle sedute, sia regolari che straordinarie, è definito dal Presidente, contiene l'elenco e una breve descrizione delle pratiche da esaminare ed è inviato mediante PEC ai componenti della CE almeno sei giorni prima della seduta programmata. Le relative pratiche sono in tale periodo precedente alla seduta a disposizione dei componenti della CE per l'eventuale preventiva visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Per pratiche particolarmente complesse, il Presidente può disporre, compatibilmente con le esigenze organizzative degli uffici del Comune e con la disponibilità degli elaborati in forma digitale, che questi siano messi a disposizione dei componenti della CE per via informatica.

11. La seduta della CE è valida in presenza di almeno la metà dei componenti in carica. La CE esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti, sulla base di adeguata preliminare istruttoria esperita dall'Ufficio Tecnico del Comune competente. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Del parere finale, che deve sempre essere motivato, viene redatto apposito verbale, che viene firmato dal Presidente e dai componenti presenti al momento del voto, oltre che dal segretario verbalizzante. Ogni componente può chiedere la verbalizzazione di specifiche dichiarazioni.
12. In situazioni di urgenza o di particolari necessità dei componenti il Presidente può decidere di svolgere le sedute in forma telematica, procedendo con le stesse regole descritte nel presente articolo per le sedute in presenza.
13. Qualora necessario la CE, con il supporto dell'Ufficio Tecnico del Comune, può organizzare sopralluoghi per acquisire elementi utili alla comprensione e valutazione del progetto.
14. Per le attività di commissario della CE non è riconosciuto alcun compenso.

## **Articolo 9 Commissione per il Paesaggio**

1. Ai sensi dell'articolo 81 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce la Commissione per il Paesaggio (CP), che è l'organo tecnico consultivo per l'espressione dei pareri obbligatori, non vincolanti, salvo diversa disposizione di legge, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nei procedimenti di seguito elencati:
  - a) rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli articoli 146, 147 e 159 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'articolo 80 della LR 12/2005 e s.m.i.;
  - b) rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata prevista dall'Allegato "B" al DPR 31/2017 sugli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;
  - c) in tutti i casi elencati nell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - d) ripristino o irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
  - e) accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
  - f) in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT;
  - g) pareri sull'assetto planivolumetrico dei Piani Attuativi e degli interventi convenzionati e sul loro inserimento nel contesto;
  - h) pareri sui permessi di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. e titoli abilitativi in sanatoria di cui all'articolo 32 della L 47/1985 e s.m.i.;
  - i) pareri in ogni altro caso previsto dalle norme regolamentari vigenti.

Il parere non è necessario per la correzione di meri errori materiali negli elaborati di progetti già sottoposti al parere della CP.

2. La CP esprime il proprio parere in via prioritaria sulla base dei seguenti temi:
  - a) coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio;
  - b) compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e congruità con i criteri di gestione del bene tutelato;
  - c) indicazioni sugli aspetti paesaggistici ambientali contenute negli atti del PGT, compreso il Rapporto Ambientale VAS e lo Studio di incidenza ambientale;
  - d) disposizioni per la qualità urbana di cui Titolo III Capo I del presente Regolamento.La CP esprime il proprio parere anche rispetto ad altri temi ritenuti opportuni, con riferimento ai criteri elencati al successivo articolo 77 commi 4 e 5, al fine di valutare la qualità estetica architettonica delle opere e la loro coerenza con il contesto urbano, territoriale, paesaggistico e ambientale.  
La CP può dotarsi di apposite linee guida dove vengono sviluppati i criteri generali per l'espressione del parere per le diverse tipologie di progetti sottoposti all'attenzione della Commissione stessa.
3. La CP si esprime sui progetti sottoposti all'attenzione dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e alla strumentazione urbanistica comunale.
4. La CP è composta da cinque esperti esterni all'ente, con esperienza nella tutela del paesaggio. In particolare i componenti, cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno quinquennale se laureati ed almeno decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate. Di norma la CP è composta da:
  - a) un professionista tecnico con competenze in materia urbanistica ed edilizia e relative normative;
  - b) un professionista tecnico con competenze in progettazione architettonica e tecnologia edilizia e di cantiere;
  - c) un professionista tecnico con competenze sui temi del verde, ambientali, ed energetici;
  - d) un professionista tecnico con competenze in materie geologiche;
  - e) un professionista tecnico con competenze in materia di ingegneria idraulica.
5. I componenti della Commissione vengono individuati sulla base di apposito bando contenente i criteri di selezione, rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Associazioni che si occupano di sviluppo del territorio. Il bando viene pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune. I componenti della Commissione, e tra questi il Presidente, sono nominati dalla Giunta Comunale previa comparazione dei curricula. I curricula dei componenti prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune.
6. La carica di componente della CP è incompatibile:
  - a) con la carica di Sindaco, Assessore e Consigliere del Comune di Gropello Cairoli;
  - b) con il rapporto di lavoro dipendente, continuativo o temporaneo, con il Comune od Enti controllati, aziende o società partecipate;
  - c) con i soggetti che svolgono incarichi professionali relativi a interventi edilizi conferiti dal Comune, o che collaborano nelle diverse forme con professionisti incaricati;

- d) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, enti e istituzioni devono esprimere pareri obbligatori sulle pratiche sottoposte alla CP.

I componenti della commissione devono autocertificare l'assenza di cause di esclusione per incompatibilità o inconfiribilità per l'affidamento dell'incarico, con riferimento a quanto specificato in questo comma e più in generale nelle norme vigenti in tema di incompatibilità di incarichi presso la Pubblica Amministrazione, a partire dal D.lgs 39/2013 e s.m.i..

7. I componenti della CP per i quali intervenga conflitto di interesse devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto in questione, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale della seduta. Rientrano in questo comma anche le pratiche edilizie facenti capo al coniuge, a parenti e affini sino al quarto grado, e collaboratori di studio.
8. I componenti della CP rimangono in carica tre anni decorrenti dalla data della nomina e in ogni caso non oltre 60 giorni dal termine del periodo triennale o dalla data delle elezioni amministrative. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni, sopravvenuta incompatibilità o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, la Giunta Comunale provvede entro 30 giorni alla sua sostituzione attingendo dalle candidature presentate a seguito dell'avviso di cui al comma 5, o di nuovo apposito avviso qualora necessario, previa verifica dei requisiti richiesti al comma 4. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza naturale, triennale o di mandato amministrativo, della CP.
9. I componenti della CP possono rimanere in carica al massimo per due mandati consecutivi. Costituiscono cause di decadenza da componente della CP:
- a) la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della CP previste nel precedente comma 6;
- b) l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive o a sei sedute complessive della CP nel corso di un anno solare.
10. La decadenza è dichiarata dalla Giunta comunale, che procede alla nomina di un altro componente, attingendo dalle candidature presentate previa verifica dei requisiti richiesti al comma 4, che rimane in carica fino al termine del mandato della CP.
11. Il Presidente, che si avvale di un segretario verbalizzante individuato tra i dipendenti del Comune, fissa le date di convocazione della CP e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni.
12. La convocazione è inviata via mail PEC ai componenti della CP almeno sei giorni lavorativi prima della seduta programmata, unitamente all'ordine del giorno definito congiuntamente dal Presidente e dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione al protocollo comunale dei progetti stessi o delle loro integrazioni. Le relative pratiche sono in tale periodo precedente alla seduta a disposizione dei componenti della CP per l'eventuale preventiva visione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Le sedute della CP sono riservate.
13. Per la validità delle sedute della CP occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto. Di ciascuna seduta viene redatto verbale che viene anche pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica entro il successivo giorno lavorativo. Ciascun componente può chiedere di verbalizzare specifiche dichiarazioni sul progetto o di allegare al verbale una relazione, anche espressa in forma sintetica purché chiara nell'illustrazione e nelle motivazioni. La CP può esprimere sui progetti uno dei seguenti giudizi sintetici accompagnato da adeguata motivazione:
- a) parere favorevole;

- b) parere favorevole con prescrizioni, osservazioni e suggerimenti;
  - c) parere sospensivo per supplemento di istruttoria;
  - d) parere contrario.
14. I pareri della CP devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della CP. Il verbale con il parere viene firmato dal Presidente e dai componenti presenti al momento del voto, oltre che dal segretario verbalizzante. Ogni componente può chiedere la verbalizzazione di specifiche dichiarazioni.
  15. Partecipa ai lavori della CP, senza diritto di voto, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata o altro dipendente del Comune suo delegato. In funzione degli argomenti trattati possono partecipare ai lavori il Sindaco, l'Assessore all'Urbanistica, e se invitati dal Presidente in quanto necessari per approfondimenti sulle singole pratiche: Consiglieri, altri Assessori, dipendenti del Comune. Il Presidente può inoltre, in sede di supplemento di istruttoria, invitare a partecipare ai lavori il professionista esterno che ha redatto il progetto per chiarimenti e approfondimenti, unicamente per la fase di illustrazione, escluse le fasi successive di discussione ed espressione del parere.
  16. L'autorità competente all'emanazione del provvedimento finale, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere della CE, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
  17. Qualora necessario la CP, con il supporto dell'Ufficio Tecnico del Comune, può organizzare sopralluoghi per acquisire elementi utili alla comprensione e valutazione del progetto.
  18. Ai sensi dell'articolo 183 comma 3 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. per le attività di commissario della CP non è riconosciuto alcun compenso.

## **Capo 2 Altre procedure e adempimenti edilizi**

### **Articolo 10 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi è regolato dall'articolo 21 nonies della L 241/1990 e s.m.i.. L'annullamento in questione è possibile solo in presenza di tutti e tre i seguenti requisiti, dei quali si deve fornire puntuale riscontro nelle motivazioni del provvedimento di annullamento:
  - a) il provvedimento amministrativo da ritirare è illegittimo;
  - b) l'esistenza di ragioni di interesse pubblico da ritenere prevalenti rispetto al mantenimento dell'atto anche se illegittimo;
  - c) il potere di autotutela deve essere esercitato entro un tempo ragionevole, comunque non oltre il termine indicato nel comma 1 dell'articolo 21 nonies citato.
2. L'articolo 50 della LR 12/2005 e s.m.i. regola il potere di intervento della Regione per l'annullamento del Permesso di Costruire che per quanto riguarda il PGT si esercita, come specificato nel comma 2 lettera b) dell'articolo citato, sulle previsioni degli atti del PGT riguardanti le aree destinate all'agricoltura, quelle soggette a vincolo paesaggistico, quelle di pregio ambientale, nonché quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, in presenza di nuove disposizioni normative o regolamentari o di nuovi elementi conoscitivi che incidano su un provvedimento edilizio, o a seguito di sentenza del Giudice amministrativo, può avviare una procedura di

riesame acquisendo i pareri di Enti e organismi pubblici competenti sul provvedimento e, qualora ritenuto utile, della Commissione Edilizia di cui all'articolo 8.

## **Articolo 11 Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'istanza di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) può essere avanzata da chi abbia motivato interesse allo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla domanda è necessario allegare:
  - a) carta d'identità del richiedente;
  - b) estremi catastali dell'area oggetto della domanda;
  - c) planimetria con evidenziata l'area oggetto dell'istanza.
2. Il CDU è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e specifica:
  - a) le disposizioni urbanistiche, ammesse o vietate, del piano vigente e dell'eventuale piano adottato riguardanti l'area interessata;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d) prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e) i vincoli ai quali è assoggettata l'area;
  - f) eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi in atto.
3. Il CDU non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area, certifica la disciplina in essere al momento del suo rilascio e non vincola i successivi atti dell'Amministrazione Comunale.
4. Il CDU viene richiesto su apposito modulo predisposto dal Comune e il suo rilascio, entro 30 giorni dalla richiesta, è a titolo oneroso. Il certificato conserva validità fino all'avvenuta variazione degli strumenti urbanistici comunali.
5. Qualora il CDU sia richiesto per i fini dell'articolo 30 del DPR 380/2001 e s.m.i. deve, ai sensi del comma 3 di tale norma, essere rilasciato entro il termine perentorio di 30 giorni e ha validità un anno fatto salvo quanto specificato al comma citato. Qualora non venga rilasciato entro il termine perentorio di 30 giorni si applica quanto previsto all'articolo 30 comma 4 della norma citata.

## **Articolo 12 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. La proroga del Permesso di Costruire deve essere chiesta motivatamente dal titolare del permesso prima delle scadenze dei termini previste dall'articolo 15 del DPR 380/2001 e s.m.i., o comunque delle date per l'inizio e la fine dei lavori definite nel titolo abilitativo. Per la Segnalazione Certificata di Inizio Lavori si fa riferimento all'articolo 42 comma 6 della LR 12/2005 e s.m.i..
2. Una volta che sia scaduto uno dei due termini, o la proroga non sia stata concessa, per potere proseguire deve essere richiesto il rinnovo del titolo abilitativo per la parte ancora da realizzare, con la medesima procedura e la richiesta di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso che sono stati necessari per la prima richiesta. Il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio al contributo di costruzione nell'eventualità di un incremento delle tariffe urbanistiche.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata verifica l'istanza di proroga entro 30 giorni dal ricevimento, con particolare riferimento alle motivazioni. La proroga può essere concessa per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, o per particolari complessità tecnico esecutive successivamente all'inizio dei lavori, o in ogni caso per

impedimento conseguente a iniziative del Comune e dell'autorità giudiziaria. In caso di diniego per potere procedere è necessario avanzare la richiesta di rinnovo del titolo abilitativo.

4. Qualora, essendo pendente il provvedimento di proroga, uno dei due termini di inizio o fine lavori siano decorsi, i lavori non possono essere iniziati o proseguiti.
5. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere chiesta una sola volta.

### **Articolo 13 Certificato di agibilità**

1. Ai sensi dell'articolo 24 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. entro quindici giorni dal termine dei lavori il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. La mancata presentazione della domanda di agibilità entro i termini di legge comporta ai sensi dell'articolo 24 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria così definita: 77 euro per ritardo da uno a trenta giorni solari; ulteriori 4 euro per ciascun giorno di ritardo oltre il trentesimo fino al massimo di 464 euro.
3. L'articolo 24 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. definisce i documenti da allegare alla segnalazione certificata.
4. Il Comune nell'ambito delle proprie competenze disciplina le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

### **Articolo 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.FF., ecc.) o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari o strutturali o impiantistici o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'articolo 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. richiamato all'articolo 26 del DPR 380/2001 e s.m.i., attraverso apposito atto da notificarsi alla proprietà e ai soggetti coinvolti.
2. Qualora necessario il Sindaco nel provvedimento ne ordina l'immediato sgombero e provvede tramite le autorità preposte all'ordine pubblico.
3. Sono in ogni caso motivi per la dichiarazione di inagibilità:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (ad esempio: sottotetto non abitabile, rustico, box, interrato, ecc.);
  - c) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - d) mancanza di adeguato sistema di riscaldamento;
  - e) assenza di servizi igienici;
  - f) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Negli altri casi si deve fare riferimento ai pareri o richieste delle autorità competenti o ai requisiti di inagibilità igienico sanitaria specificati nel Titolo III Capo I del presente Regolamento.

4. La sospensione d'uso può essere revocata dal Sindaco qualora a seguito di accertamenti, approfondimenti e pareri, emerga che le condizioni di agibilità non sono compromesse.
5. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

#### **Articolo 15 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, è determinato dalla legge in relazione alla destinazione dell'immobile. I riferimenti sono l'articolo 16 e seguenti del DPR 380/2001 e s.m.i. e l'articolo 43 e seguenti della LR 12/2005 e s.m.i..
2. Il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
3. Fatti salvi i casi di gratuità o parziale esonero espressamente previsti dalla legge, di cui all'articolo 17 del DPR 380/2001 e s.m.i. e altre specifiche norme nazionali, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e quindi subordinati al versamento di contributi le seguenti tipologie di intervento:
  - a) ristrutturazione edilizia;
  - b) demolizione e ricostruzione;
  - c) nuova costruzione compreso ampliamento;
  - d) ristrutturazione urbanistica;
  - e) gli interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superfici lorda di pavimento, volume o superficie complessiva.
4. Sono altresì subordinati al conguaglio degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso, con o senza opere, se generano un aumento di carico urbanistico come definito dallo strumento urbanistico comunale.
5. Il contributo di costruzione è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di avvenuto rilascio del titolo abilitativo, o prima dell'inizio dei lavori per i titoli abilitativi per i quali non è richiesto l'espresso rilascio di un provvedimento.
6. L'Amministrazione comunale può stabilire criteri per la corresponsione rateizzata del contributo di costruzione. In tale caso, unitamente alla ricevuta di versamento della prima rata deve essere depositata fideiussione bancaria od assicurativa con clausola di validità fino allo svincolo, con rinuncia del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile. Il valore da garantire è pari all'importo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale. Il ritardo nel versamento del contributo di costruzione, o delle singole rate, anche di un solo giorno, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del DPR 380/2001. Decorso inutilmente il termine di 240 giorni previsto dall'articolo 42, comma 2, lettera c) del DPR 380/2001, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito, nei modi previsti dall'articolo 43 del medesimo decreto, o alla escussione della garanzia depositata per la rateizzazione.
7. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al

volume urbanistico oggetto di intervento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le tabelle della normativa vigente.

8. Le maggiorazioni, riduzioni ed esoneri, così come le modalità di pagamento e di rateizzazione, sono demandate a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, dei quali è data evidenza sul sito istituzionale.

## **Articolo 16 Pareri preventivi**

1. Per progetti che incidono in modo significativo sull'assetto urbanistico o territoriale il proprietario dell'immobile, o chi abbia i requisiti per presentare la richiesta di titolo abilitativo, può chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, sentita qualora ritenuto utile la Commissione Edilizia. Tale termine può essere interrotto per acquisire ulteriori elementi conoscitivi o elaborati necessari ai fini dell'istruttoria. Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria previsti da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Il progetto preliminare deve essere corredato dagli elaborati e dai contenuti necessari per:
  - a) individuare in modo chiaro le linee fondamentali dell'intervento e gli elementi caratterizzanti;
  - b) valutare la fattibilità dello stesso, sia tecnica che economica;
  - c) verificare la compatibilità delle soluzioni tecniche e architettoniche con il contesto urbano, territoriale e con le matrici ambientali;
  - d) definire gli indirizzi per la successiva progettazione;
  - e) illustrare le scelte su servizi, attrezzature e urbanizzazioni (con relazione e grafici illustrativi).
4. Per l'individuazione degli elaborati da allegare al progetto preliminare si può fare riferimento al seguente elenco indicativo:
  - a) estratti della mappa catastale e del PGT vigente;
  - b) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
  - c) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
  - d) simulazione fotografica, o analogo rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
  - e) una relazione contenente:
    - e1 descrizione dello stato di fatto dell'immobile e delle indicazioni degli strumenti urbanistici e settoriali del Comune e di area vasta (PTCP della Provincia, PTC del Parco della Valle Lombardia del Ticino; PTR della Regione, e altri);
    - e2 illustrazione sintetica dell'intervento, delle sue caratteristiche e specificità, del rapporto con il contesto urbano, territoriale, paesaggistico e ambientale;
    - e3 indicazione delle specifiche destinazioni d'uso con le eventuali variazioni previste;
    - e4 indicazione delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare;

- e5 indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi;
- f) calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
- g) elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale, piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi secondo le necessità di rappresentazione;

Al progetto deve essere allegata dichiarazione firmata dal progettista che attesti la conformità del progetto preliminare allo strumento urbanistico generale e alle norme del regolamento edilizio.

Ai fini dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto D.lgs 42/2004 e s.m.i. il progetto in argomento è costituito, oltre che dagli elementi sopra indicati, anche da una relazione contenente:

- a) l'indicazione della fonte del vincolo;
- b) la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e del contesto urbano e ambientale in cui si inserisce;
- c) la descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile;
- d) l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela.

Il contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici, di cui al presente comma, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente avanza l'istanza di parere preventivo.

- 5. Il parere preventivo può contenere indicazioni in ordine a modificazioni e integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
- 6. L'espressione di parere preventivo favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio, anche nel caso che l'interessato si sia attenuto alle indicazioni progettuali in esso contenute. Il Comune si riserva una successiva diversa espressione a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati previsti dalle norme per la formazione dei titoli abilitativi.
- 7. Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche e in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
- 8. I privati possono presentare richiesta di pareri interpretativi della disciplina urbanistico edilizia comunale, i quali vengono rilasciati entro 60 giorni dalla richiesta, sentita qualora ritenuto utile la Commissione Edilizia di cui all'articolo 8.

## **Articolo 17 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

- 1. Ai sensi dell'articolo 54 del D.lgs 267/2000 e s.m.i. in presenza di un immobile in condizioni statiche precarie, o con impianti tecnologici difettosi o obsoleti, che mette in pericolo spazi pubblici, il Sindaco ingiunge agli aventi titolo l'esecuzione sull'immobile delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di sicurezza sugli stessi spazi pubblici. Se gli aventi titolo non provvedono entro il termine fissato nel provvedimento di ingiunzione le opere vengono eseguite dal Comune a spese degli aventi titolo.
- 2. Gli interventi urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare pericoli che minacciano l'incolumità delle persone e la stabilità statica degli immobili non sono soggetti a titolo abilitativo,

limitatamente alle opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni necessarie per fare cessare lo stato di pericolo ed eccezione degli immobili soggetti alle particolari condizioni contenute nel D.lgs n. 42/2004 e s.m.i..

3. Il proprietario o soggetto avente titolo deve dare nel caso di cui al comma 2 immediata comunicazione al Sindaco, ferma restando la necessità di presentare domanda del necessario titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, ottenuto il quale potrà proseguire i lavori che saranno necessari oltre la messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

### **Articolo 18 Demolizione di opere edilizie abusive**

1. Nei casi in cui la legge preveda la demolizione o rimozione dell'abuso e fatta salva la possibilità di acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dalla legge, qualora non vi sia ottemperanza all'ingiunzione nel termine assegnato e dato atto che nell'ingiunzione viene indicato che l'inottemperanza nei termini dati comporterà l'onerosità per l'intimato di ogni singola fase della procedura di demolizione/rimozione, per la demolizione d'ufficio si attua la seguente procedura:
  - a) accertata l'inottemperanza all'ingiunzione citata viene comunicato al proprietario l'avvio del procedimento per la demolizione coattiva; contestualmente viene chiesto alla ditta individuata la predisposizione di un progetto di massima per la demolizione e del preventivo di spesa;
  - b) il progetto di massima ed il preventivo di spesa per la demolizione vengono trasmessi al proprietario con l'indicazione del costo per la redazione del progetto e del preventivo;
  - c) in questa fase, l'eventuale richiesta del proprietario di demolire in proprio può essere accolta dal Comune a condizione che la demolizione intervenga entro i tempi strettamente necessari stabiliti caso per caso dal Comune e in conformità al progetto. Il proprietario dovrà comunque versare al Comune la spesa sostenuta per la progettazione e per la redazione del preventivo;
  - d) qualora la richiesta di cui al punto c) non venga presentata o non venga accolta, il Comune predispone quanto necessario per la demolizione e comunica al proprietario la data in cui avrà luogo l'intervento di demolizione;
  - e) effettuato l'intervento di demolizione, viene comunicata al proprietario l'entità di tutte le spese sostenute per la procedura invitandolo a pagare entro 30 giorni, decorsi i quali, verificato il mancato pagamento di quanto richiesto, il Comune procederà con la riscossione coattiva.

### **Articolo 19 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono dal Comune attuati con riferimento alla disciplina contenuta nelle norme in vigore, in particolare la L 241/1990 e s.m.i., la L 190/2012, il D.lgs 33/2013, il D.lgs 126/2016 e il "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza" del Ministero dell'Interno.
2. Ai fini della trasparenza dell'attività amministrativa pubblica il diritto di accesso è garantito secondo le regole stabilite dall'articolo 22 e seguenti della L 241/1990 e s.m.i. e del D.lgs 39/1997.
3. Il Comune assicura in particolare:
  - a) la pubblicazione sul sito internet istituzionale degli atti del PGT, dei piani attuativi e degli altri piani e programmi vigenti;

- b) l'accesso tramite il sito internet istituzionale ai regolamenti comunali e alla modulistica per la presentazione delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi;
- c) la pubblicazione sul sito internet istituzionale dei calendari di lavoro, e dei pareri espressi in forma sintetica, della Commissione Edilizia di cui all'articolo 8 e della Commissione per il Paesaggio di cui all'articolo 9.

## **Articolo 20 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. In aggiunta alle forme partecipative previste dalla legge il Comune promuove attraverso l'istituzione di un *forum* pubblico permanente la partecipazione dei cittadini, degli imprenditori, delle istituzioni, delle associazioni e degli interessi organizzati alla formazione e all'attuazione del PGT e degli altri strumenti urbanistici e settoriali. Promuove inoltre la partecipazione nelle scelte e nella fase di definizione dei progetti di opere che hanno rilevante interesse per la comunità locale.
2. Ai fini del comma 1 il Comune ogni due anni sviluppa e aggiorna e mette a disposizione sul sito internet istituzionale il "Rapporto sullo stato di attuazione del PGT" che attraverso un sistema commentato di indicatori illustra l'evoluzione dei temi territoriali e ambientali e monitora l'efficacia e lo stato di attuazione degli obiettivi e dei contenuti del PGT.

## **Articolo 21 Concorsi di urbanistica e di architettura**

1. Il Comune può indire, in coerenza con le indicazioni di cui agli articoli 152 e seguenti del D.lgs 50/2016 e s.m.i., concorsi di urbanistica e di architettura in caso di interventi pubblici, allo scopo di sostenere la qualità del progetto edilizio e urbanistico e di valorizzare gli spazi pubblici e gli aspetti paesaggistici del territorio.
2. I privati hanno facoltà di indire concorsi di idee, come definito all'articolo 156 del D.lgs 50/2016 e s.m.i., per la redazione di piani e progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni e migliorare l'offerta qualitativa del progetto.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo 1 Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Articolo 22 Comunicazione di inizio lavori**

1. I lavori sono da intendersi iniziati a seguito della compiuta organizzazione del cantiere, con concentrazione di mezzi e personale, e con l'innalzamento di elementi portanti o con l'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio o di ogni altra opera edilizia. Il Comune vigila affinché il termine per l'inizio dei lavori fissato dal titolo abilitativo o dalla legge non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici. In merito alla definizione della data di inizio dei lavori si applicano i criteri richiamati nella sentenza del Consiglio di Stato n.7827 del 9 dicembre 2020.
2. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001, devono essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.
3. L'inizio lavori deve avvenire, ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001 e s.m.i., entro la data stabilita nel Permesso di Costruire e comunque non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio del titolo.
4. Nel caso di CILA e SCIA, ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/01 e s.m.i., la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima fatte salve diverse indicazioni contenute nella modulistica unificata.
5. Nel caso di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, di cui all'articolo 23 del DPR 380/2001 e s.m.i., l'inizio lavori non può avvenire prima che siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della pratica al SUE e comunque deve intervenire entro un anno dall'efficacia del titolo edilizio autocertificato.
6. La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata al SUE entro cinque giorni dall'inizio effettivo delle attività. La comunicazione di inizio lavori o le comunicazioni certificate (CIL e SCIA) devono indicare i nominativi del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la Sicurezza, dell'Impresa che prende in carico i lavori e del relativo Responsabile di Cantiere.
7. Nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, il termine di inizio lavori può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
8. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.

#### **Articolo 23 Interruzione dei lavori**

1. In caso di interruzione dei lavori si devono eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si devono osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità e la sicurezza in generale.

2. In caso di inosservanza, il Comune emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo abilitativo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla richiesta e ottenimento di un nuovo titolo abilitativo edilizio, come specificato all'articolo 12.

#### **Articolo 24 Variazione del Direttore dei Lavori**

1. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del titolo abilitativo e l'interessato devono provvedere all'immediata sospensione dei lavori e a darne comunicazione entro 5 giorni al Comune.
2. I lavori possono essere ripresi solo dopo avere comunicato al Comune la nomina di un nuovo Direttore dei Lavori e dei dati relativi al subentrante (anagrafici, titoli di studio, iscrizione ad albi), unitamente a una dettagliata relazione a firma dei Direttori dimissionario e subentrante sullo stato delle opere e dei lavori e delle rispettive responsabilità. Qualora impossibile ottenere la firma del Direttore dimissionario è ammessa la perizia giuridica circa lo stato dei lavori a firma del solo Direttore dei Lavori subentrante.
3. Quanto previsto ai commi 1 e 2 si applica anche in caso di modifica del nominativo del Responsabile della Sicurezza o del Responsabile del Cantiere della ditta cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori.

#### **Articolo 25 Comunicazione di fine lavori**

1. Il termine di ultimazione dei lavori è indicato nel Permesso di Costruire e non può superare quanto previsto dalla legge, tre anni dall'inizio lavori secondo articolo 15 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., oppure, nei casi legislativamente previsti, è indicato nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, e decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni per i titoli abilitativi differenti dal Permesso di Costruire.
2. Nel caso di SCIA alternativa al Permesso di Costruire i lavori devono essere ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 42 comma 6 della LR 12/2005 e s.m.i..
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata, usando i modelli unificati regionali, allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico Attività Produttiva dal Titolare da parte del detentore del titolo abilitativo, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa affidataria, entro cinque giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
4. Per le opere realizzate sulla base di SCIA, ad eccezione di quella alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 22 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., o di CILA la comunicazione di ultimazione lavori deve essere accompagnata anche dal certificato di collaudo finale redatto dal professionista abilitato con i contenuti previsti dalla legge
5. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite o segnalate o comunicate siano state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne ed esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.

6. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine previsto dal titolo abilitativo deve essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
7. Per i lavori ancora da svolgere al fine di completare il progetto deve essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge, come illustrato all'articolo 12.
8. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine, come illustrato all'articolo 12.

## **Articolo 26 Occupazione di suolo pubblico**

1. Almeno 15 giorni prima dell'inizio delle operazioni l'impresa che ha assunto i lavori edili chiede all'Ufficio Tecnico del Comune l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, che può riguardare:
  - a) posa di ponteggi, impalcati, recinzioni;
  - b) deposito di materiali;
  - c) sosta automezzi per i lavori;
  - d) occupazione con tende fisse o retrattili;
  - e) occupazione spazi sovrastanti il suolo pubblico.La richiesta, redatta sull'apposita modulistica predisposta dal Comune, include in allegato:
  - a) planimetria in scala adeguata con individuata la superficie pubblica da occupare, compreso il calcolo dell'area in metri quadrati, e tutti i riferimenti necessari per caratterizzare lo stato di fatto, compresa segnaletica stradale orizzontale e verticale esistente, zone a parcheggio e altri usi dello spazio pubblico;
  - b) documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
  - c) copia del titolo abilitativo o della comunicazione nei casi dove il titolo non è richiesto;
  - d) relazione descrittiva delle opere provvisorie (ponteggi, assiti, recinzioni, interventi temporanei per garantire la circolazione minimizzando i disagi), degli accorgimenti di protezione dell'incolumità pubblica, motivo dell'occupazione, tempo minimo necessario, e cronoprogramma dei lavori nel caso di occupazione superiore ai 30 giorni.
2. Dopo avere ottenuto l'autorizzazione e prima di dare corso agli interventi l'impresa che ha assunto i lavori deve attuare le prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzatorio, in particolare:
  - a) versare il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione (contemperato a durata, superficie occupata, e disagi indotti), come indicato nel provvedimento autorizzatorio;
  - b) versare l'ammontare per la cauzione a garanzia del ripristino dei manufatti pubblici, del suolo pubblico e dei suoi usi, secondo le modalità specificate al successivo articolo 34 commi 9 e seguenti;
  - c) predisporre le opere provvisorie, le segnalazioni e le precauzioni necessarie ad assicurare il pubblico transito veicolare, ciclabile, pedonale e a eliminare i pericoli e minimizzare i disagi per la circolazione;
  - d) installare le protezioni e i mezzi di segnalazione delle opere provvisorie;
  - e) attuare ogni altra prescrizione prevista nel provvedimento autorizzatorio.
3. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere chiuse con reti o presidi simili, provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
4. Il provvedimento di autorizzazione definisce le date di inizio e di fine della concessione. Qualora sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo deve presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo

dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, indicando la presumibile durata e ogni altra informazione di rilievo. Scaduto il termine senza avere chiesto o ottenuto il rinnovo l'impresa ha l'obbligo al più presto di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

5. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire il ripristino dello stato ante operam e la restituzione delle aree pulite e sgombre da materiali e mezzi. Nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
6. La riconsegna delle aree avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo o l'incameramento delle garanzie finanziarie secondo le modalità previste all'articolo 34 comma 11.
7. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita dall'impresa che ha assunto i lavori, in solido con il soggetto detentore del titolo abilitativo edilizio, con la sorveglianza da parte del Responsabile del Procedimento del Comune.
8. In caso di inadempienza, o qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, il Comune ne ordina l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che, in caso di protratta inadempienza, procede all'escussione della cauzione e all'esecuzione delle opere a carico dell'impresa che ha assunto i lavori.
9. L'occupazione di suolo pubblico in assenza o in pendenza dell'apposita autorizzazione comunale di cui al comma 1 è soggetta all'applicazione di sanzione pecuniaria di cui all'articolo 127, all'ordinanza di rimessa in pristino dei luoghi, e a quanto previsto dal comma 8 in caso di inadempienza.
10. Qualora i lavori siano interrotti per un periodo superiore ai sei mesi il Comune può motivatamente disporre la conclusione dell'occupazione di suolo pubblico.

#### **Articolo 27 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto e per ordigni bellici**

1. In presenza di contaminazioni, anche potenziali, delle matrici ambientali devono essere attivati la caratterizzazione dei terreni e il procedimento di bonifica secondo quanto previsto nella Parte IV Titolo V del D.lgs 152/2006 e s.m.i., e secondo le indicazioni operative e la relativa modulistica contenute nella DGR n. VIII-2838 del 27 giugno 2006.
2. In presenza di materiali delle strutture edilizie contenenti amianto si deve provvedere alla loro rimozione, o alla messa in sicurezza mediante incapsulamento o confinamento o altra appropriata tecnologia, facendo in ogni caso riferimento alle indicazioni contenute nel Decreto del Ministero della Sanità del 6 settembre 1994.
3. In presenza di zone con significativa probabilità di ritrovamento di ordigni bellici, a seguito di consultazione bibliografica o altre fonti attendibili, è necessario preliminarmente ai lavori di scavo eseguire un'indagine specificamente finalizzata. Qualora durante le operazioni di indagine o di scavo si rinvenissero ordigni bellici o residuati di ordigni i lavori devono essere immediatamente sospesi e si deve dare informazione del ritrovamento all'Ufficio Tecnico del Comune, al comando di Polizia Locale competente per zona e all'ufficio competente della Protezione Civile.
4. Gli interventi di bonifica di cui ai commi precedenti del presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle certificazioni previste dalle specifiche norme di settore.

## **Capo 2 Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **Articolo 28 Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il Direttore dei Lavori, l'impresa incaricata e gli altri eventuali soggetti con responsabilità operative sono tenuti a realizzare opere e interventi compiuti a regola d'arte e rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Devono inoltre attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri devono essere rispettate le disposizioni vigenti, statali e comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro e le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione.

### **Articolo 29 Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione, o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, il Direttore dei Lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e delle quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, e li comunica all'Ufficio Tecnico del Comune che può entro 30 giorni disporre verifiche e comunicare eventuali rettifiche. Il Direttore dei Lavori deve attenersi ai punti fissi autocertificati o corretti dal Comune, e quest'ultimo può in ogni momento durante il periodo di costruzione disporre opportuni controlli.
2. Qualora necessario vengono fissati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria. La definizione di tali punti è verbalizzata e firmata per presa visione e accettazione dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico del Comune, dal Direttore dei Lavori e dal Responsabile di Cantiere dell'impresa incaricata per la realizzazione dei lavori.

### **Articolo 30 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, devono essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. Tutti i mezzi utilizzati devono essere conformi alle norme sulle emissioni da rumore e atmosferiche, e non devono rilasciare sul terreno liquidi o altri materiali. I lavori devono essere organizzati in modo da minimizzare il disturbo da rumore e da vibrazioni, soprattutto se nel contesto sono presenti residenze o ricettori sensibili (scuole, strutture sanitarie, ecc.), anche ottemperando le eventuali prescrizioni in materia del Comune, di ARPA e dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

3. Per le attività di cantiere che superano i valori limite di rumore stabiliti dal DPCM 14 novembre 1997, dall'articolo 6, comma 1), lettera h), della Legge 447 /1995 e s.m.i. e dall'articolo 8 della LR 13/2001, l'impresa esecutrice dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico specifica autorizzazione in deroga. La relazione allegata alla richiesta deve dimostrare la messa in atto di tutti gli accorgimenti possibili, anche organizzativi, delle operazioni di cantiere, per il contenimento del disturbo da rumore. L'autorizzazione in deroga del Comune può contenere specifiche prescrizioni, che il Comune potrà sottoporre a verifica in corso d'opera. In caso di riscontrata inadempienza dell'impresa esecutrice i lavori possono essere sottoposti a ordinanza di sospensione fino all'ottemperanza di quanto previsto dal Comune e dalle norme sul rumore.
4. Prima dell'inizio dei lavori devono essere censiti gli esemplari arborei presenti sul sito e si devono concordare con il Comune le modalità per la loro conservazione durante tutto il periodo di cantierizzazione, fatta eccezione per gli esemplari per i quali il progetto autorizzato dal Comune prevede l'abbattimento e l'eventuale sostituzione o compensazione in altro sito. Apposite protezioni devono essere posizionate attorno agli esemplari arborei al fine di proteggerli dagli urti accidentali. Il Comune può in ogni momento disporre controlli per verificare le condizioni della vegetazione esistente ed eventualmente fornire conseguenti prescrizioni all'impresa e al Direttore dei Lavori.
5. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, provvedendo alla pulizia dei percorsi, alla bagnatura dei cumuli di materiali e delle piste di accesso al cantiere, alla pulizia delle gomme dei mezzi in uscita dal cantiere, ecc.). Il Comune può nel titolo abilitativo dettare specifiche prescrizioni in presenza di ricettori sensibili. La mancata ottemperanza può essere sottoposta a provvedimento di sospensione dei lavori da parte del Comune.
6. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia o altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare tempestivamente eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere o a seguito di spargimento di materiali o di liquidi.
7. L'impresa esecutrice dei lavori deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche (in particolare non accatastando materiale o facendo sostare mezzi).
8. Si deve evitare mediante periodici interventi di sfalcio e pulizia la formazione e proliferazione di piante infestanti sui cumuli di terra smossa o riportata. Al fine di evitare la diffusione delle zanzare nel periodo da aprile a ottobre compresi si devono evitare accumuli di acqua stagnante e meteorica, bidoni o altri contenitori con presenza di acqua se non coperti.
9. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di idonea cartellonistica informativa e di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
10. I cantieri devono essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative di settore e igienico sanitarie (wc, docce, spogliatoi, pronto

intervento, ecc.). Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. Per cantieri di durata superiore a 30 giorni si deve prevedere l'allaccio di impianto idrico e fognatura alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato per le esigenze di cantiere usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

11. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" secondo le specifiche e i contenuti disposti dal successivo articolo 31.
12. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.
13. Le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari: dalle 8.00 alle 19.00 nei giorni feriali da lunedì a venerdì e il sabato dalle 9.00 alle 14.00. Per dimostrate necessità o urgenze di lavoro tale orario può essere derogato previa autorizzazione da parte del Comune. Durante le attività di cantiere deve essere presente il Responsabile di cantiere o persona idonea che ne faccia le veci.
14. Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.
15. I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi e con altezza non inferiore a m 2,00 atte ad impedire l'accesso degli estranei alle lavorazioni, e devono essere opportunamente segnalati con idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso, almeno uno ogni 10 metri di sviluppo lineare della recinzione e nei punti di spigolo, per le ore notturne e nei casi in cui si abbia scarsa visibilità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. La recinzione deve essere mantenuta in condizioni ottimali con aspetto decoroso per tutta la durata delle opere e deve essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento. Il Comune può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. Il Comune ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
16. Quando le opere di delimitazione del cantiere comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta al Comune la relativa autorizzazione secondo quanto previsto all'articolo 26. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.
17. Qualora, in presenza di un prolungato stato di interruzione dei lavori si creino situazioni di abbandono e degrado l'impresa esecutrice, o in solido il proprietario dell'area o il titolare dell'atto abilitativo, deve provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc. In caso di inadempienza il Comune sollecita l'impresa e fissa un termine congruo per adempiere. Scaduto il termine, se l'impresa è ancora inadempiente il Comune provvede alle operazioni di manutenzione con oneri economici a carico dell'impresa esecutrice dei lavori e in solido del titolare dell'atto abilitativo e del proprietario dell'area.

## Articolo 31 Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere posizionato in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni (o installazione di più cartelli nel caso di cantiere esteso su più corpi di fabbrica) realizzato con materiali resistenti alla pioggia e al soleggiamento diretto e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo. Le dimensioni minime devono essere 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - a) oggetto dell'intervento;
  - b) estremi degli atti abilitativi;
  - c) estremi catastali;
  - d) data inizio dei lavori;
  - e) termine massimo di fine lavori;
  - f) progettista;
  - g) titolare e committente dell'intervento;
  - h) Direttore dei Lavori;
  - i) progettista strutture (se previsto);
  - j) Direttore dei Lavori strutture (se previsto);
  - k) progettista impianti (se previsto);
  - l) Direttore dei Lavori impianti (se previsto);
  - m) impresa (o imprese) assuntrice dei lavori;
  - n) imprese esecutrici dei lavori;
  - o) Responsabile del Cantiere;
  - p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto);
  - q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto);
  - r) estremi notifica preliminare (se nominato il coordinatore della sicurezza);
  - s) collaudatore statico (se previsto);
  - t) Certificatore Energetico (se previsto);
  - u) immagini e grafici illustrativi dell'opera.
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - a) oggetto dell'appalto;
  - b) estremi degli atti abilitativi;
  - c) concessionario dell'opera;
  - d) Responsabile del Procedimento;
  - e) immagini e grafici illustrativi dell'opera;
  - f) modalità di realizzazione;
  - g) importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro);
  - h) costi sicurezza (se nominato il Coordinatore della Sicurezza);
  - i) ribasso d'asta;
  - j) impresa appaltatrice;
  - k) imprese sub-appaltatrici;
  - l) progettista architettonico;
  - m) progettista strutture;
  - n) progettista impianti tecnici;

- o) Direttore dei Lavori;
  - p) Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione;
  - q) Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione;
  - r) Direttore di Cantiere;
  - s) assistente tecnico;
  - t) estremi notifica preliminare (se nominato il Coordinatore della Sicurezza);
  - u) data contrattuale di inizio e termine dell'opera;
  - v) spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche;
  - w) riferimenti ufficio competente della stazione appaltante.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
  6. Il cartello di cantiere deve essere installato entro 5 giorni dalla data di consegna dei lavori all'impresa esecutrice e deve essere rimosso solo alla fine dei lavori una volta che il cantiere sia stato smantellato.
  7. La mancata esposizione del cartello comporta l'attivazione della procedura di cui all'articolo 27 comma 4 del DPR 380/2001.

### **Articolo 32 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. La sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata all'Ufficio Tecnico del Comune, fermo restando l'obbligo del detentore del titolo abilitativo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
5. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli e altri macchinari meccanici, dove sono da prevedere modalità adeguate ai fini della discesa al suolo delle macerie e delle attrezzature e la bagnatura finalizzata ad contenere la formazione di polveri, è data facoltà al Comune di disporre ulteriori particolari accorgimenti per contenere i disturbi.
6. Nel caso di scavi e demolizioni mediante esplosivi devono essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
7. Durante i lavori di demolizione e scavo si deve prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri dettati dal piano e dalla zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.

8. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, deve essere conservata presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente punto.
9. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, deve essere conservata presso il cantiere di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
10. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
11. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, l'esecutore dei lavori deve preventivamente ottenere l'apposita autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico di cui all'articolo 26, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
12. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla richiesta e ottenimento del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
  - a) alla verifica che il fabbricato da demolire sia sgombro da persone e cose. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno a provvedere allo smaltimento differenziato dei rifiuti generati dalla demolizione e alla necessaria bonifica delle aree, secondo le norme vigenti;
  - e) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
  - f) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

### **Articolo 33 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. All'interno delle soglie dimensionali relative alle varianti di cui alla normativa sovraordinata, fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:
  - a) scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
    - a1 per le misure inferiori o uguali a 5,00 metri lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
    - a2 per le misure oltre 5,00 metri e fino a 30,00 metri per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula:  $Y = (X + 20) / 5$ , dove al posto di X viene inserita la misura lineare espressa in metri ed, eseguendo l'operazione indicata, si ricava Y

- che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X;
- a3 per le misure superiori a 30,00 metri il massimo scostamento ammissibile è di 10 centimetri;
- b) le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della "superficie lorda" del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la "superficie lorda" complessiva.
4. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, deve essere presentato opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso il Comune prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.
5. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal progettista nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentati nei relativi elaborati progettuali.

#### **Articolo 34 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. La normativa di riferimento primario per la sicurezza e il controllo dei cantieri è il D.lgs 81/2008 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".
2. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti. Ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette ed è vietato l'impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito. Quando per motivate cause si devono interessare spazi pubblici o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico, a seguito di specifica autorizzazione del Comune di cui all'articolo 26, o in ogni caso essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio. Più in generale, nel corso dei lavori

devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti. Qualora vengano accertate situazioni, anche potenziali, di pericolo, il Comune può sospendere i lavori prescrivendo all'impresa o al detentore del titolo abilitativo la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

6. Per tutta la durata dei lavori ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, che possano provocare un qualsiasi tipo di inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o molestie a persone e cose private.
7. 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 delle parti già costruite. In carenza o difetto di tali opere il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti fissando un termine congruo per l'adempimento, e in caso di ulteriore inadempienza può procedere con intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
8. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento e delle norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti per perseguire le infrazioni riscontrate e disporre i rimedi più opportuni.
9. Il Comune, allo scopo di prevenire i rischi per le aree pubbliche nelle fasi di realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, può chiedere all'impresa o al soggetto intestatario del titolo abilitativo una apposita fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta all'Albo di cui all'articolo 106 del Dlgs n. 385/1993, che deve essere presentata con la comunicazione di inizio dei lavori se si tratta di opere assentite con permesso di costruire, oppure congiuntamente alla presentazione della pratica edilizia per le opere avviate con SCIA o CILA.
10. L'importo della fideiussione di cui al precedente comma 9 deve corrispondere al costo delle opere di sistemazione dell'area e di mantenimento delle condizioni di sicurezza del cantiere da determinare sulla base di apposito computo metrico estimativo sottoscritto dal soggetto in possesso del titolo abilitativo e dal Direttore dei Lavori e verificato dall'Ufficio Tecnico del Comune. La fideiussione viene utilizzata dal Comune, previa diffida e congruo termine per adempiere, per effettuare le opere di messa in sicurezza del cantiere che non sono state effettuate.
11. La fideiussione di cui al comma 9 viene restituita al termine dei lavori, o comunque in un termine fissato nell'atto abilitativo congruo con le caratteristiche del cantiere.
12. La fideiussione di cui al comma 9 può essere omessa qualora le opere di sistemazione e mantenimento delle condizioni di sicurezza siano di modesta rilevanza.

### **Articolo 35    Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ordigni bellici**

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, l'impresa o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune e alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi

previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

2. Qualora esista danno o rischio di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza e al Comune e devono prendere idonei provvedimenti atti a scongiurare l'immediato pericolo al fine di non compromettere il bene.
3. Per il ritrovamento di ordigni bellici si rinvia alle indicazioni contenute nel precedente articolo 27.

### **Articolo 36 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Non è consentito mantenere in opera ponteggi o altre opere provvisorie su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi e le altre opere provvisorie non devono recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
2. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza devono essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati, e nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche e delle altre norme vigenti.
3. La riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e riscossione o restituzione della fideiussione secondo quanto previsto nel precedente articolo 34 commi 9 e seguenti. Per i casi nei quali non è prevista fideiussione le spese eventualmente sostenute dal Comune per i ripristini vengono addebitate all'impresa esecutrice dei lavori, e in solido al titolare dell'atto abilitativo, e se non pagate vengono rimosse coattivamente con le procedure previste dalle leggi vigenti.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo 1 Disciplina dell'oggetto edilizio**

#### **Articolo 37 Disposizioni generali**

1. I progetti edilizi relativi agli spazi urbani, agli edifici ed alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze della qualità edilizia e di una loro corretta ambientazione, sia per la forma sia per i materiali impiegati, in modo tale da determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, nonché da garantire l'accessibilità in sicurezza alle persone con capacità motoria o sensoriale ridotta. Ai progetti edilizi si applicano le indicazioni del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia, DGR 49748 del 28 marzo 1985 e s.m.i..
2. Il progetto degli edifici deve essere corredato, laddove necessario per la particolarità dei luoghi, ovvero per il collegamento diretto degli stessi con gli spazi pubblici, dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici, l'arredo, l'illuminazione e le urbanizzazioni di cui deve essere garantita la puntuale e tempestiva realizzazione. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
3. Ogni proprietario deve mantenere il proprio immobile e ogni sua parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture, la sicurezza degli impianti e la qualità delle finiture.
4. Al fine del rispetto di quanto stabilito sopra, il Comune con apposita ordinanza può ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di parti strutturali, di impianti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazioni di giardini, adeguata illuminazione notturna, ultimazione di lavori incompiuti.
5. 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 della città.
6. L'Amministrazione comunale individua il concorso di progettazione quale strumento privilegiato per il raggiungimento degli obiettivi indicati al comma precedente.
7. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore.
8. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi di cui al comma precedente sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;

- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico, idrico e isolamento termico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali.

### **Articolo 38    Accessibilità, visibilità, adattabilità degli edifici – Superamento delle barriere architettoniche**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche, nonché ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009
2. Le disposizioni di cui sopra devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.
3. Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini.
4. Al fine di rendere possibile l'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale esistenti per l'accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l'installazione di dispositivi assistiti detti "servoscala" o "ascensori", purché la luce netta di passaggio della scala dopo l'installazione del dispositivo non sia inferiore a 1,00 metro. Una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta può essere consentita, in presenza di motivazioni tecniche o architettoniche, per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Centro Storico, individuato dal PGT.
5. Nei progetti di nuovi edifici, qualora le norme in materia non prescrivano l'installazione di un ascensore, le scale condominiali o principali di accesso alle unità immobiliari dovranno avere, al netto del dispositivo di "servo-scala", una luce netta non inferiore a 1,20 metri.

### **Articolo 39    Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini**

1. Le distanze minime tra fabbricati sono definite dall'articolo 9 del DI 2 aprile 1968 e s.m.i. che viene qui integralmente recepito. Per le distanze dai confini si fa riferimento alle norme del Codice Civile per quanto non definito nei commi che seguono.
2. Tra le pareti finestrate di edifici antistanti deve essere mantenuta una distanza minima inderogabile di 10 metri, o pari all'altezza dell'edificio più alto. La norma si applica anche nel caso di una sola parete finestrata se i due edifici si fronteggiano per una lunghezza pari ad almeno 12 metri.

3. In presenza di una strada pubblica tra i due edifici deve essere mantenuta una distanza corrispondente alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - a) 5 metri per lato per strade di larghezza inferiore a 7 metri;
  - b) 7,50 metri per lato per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 metri;
  - c) 10 metri per lato per strade di larghezza superiore a 15 metri.Nel caso che la distanza così calcolata sia inferiore all'altezza dell'edificio più alto le distanze laterali devono essere calcolate in modo da raggiungere una distanza pari a tale altezza.
4. La facciata adiacente alla strada deve essere costruita parallela all'andamento della strada, fatte salve esigenze progettuali specifiche che devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il paesaggio di cui all'articolo 9.
5. In presenza di strade o autostrade devono in ogni caso essere rispettate le distanze previste dal D.lgs 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) e dal relativo regolamento attuativo DPR 495/1992. Si devono inoltre rispettare le norme specifiche per le distanze da infrastrutture e impianti, quali la linea ferroviaria, le linee di trasporto dell'energia elettrica, i canali, le antenne per la telefonia e gli altri impianti tecnologici.
6. Nel Tessuto Storico o nei casi di demolizione e ricostruzione si devono mantenere le distanze determinate dalle sagome e dai volumi degli edifici esistenti, e si devono inoltre rispettare le indicazioni sulle altezze e sugli allineamenti definiti nelle Norme tecniche di attuazione del vigente PGT (elaborato PDR01).
7. La distanza minima delle costruzioni dal confine, con o senza pareti finestrate, compresi gli edifici accessori di altezza superiore a 2,5 metri, è di 5 metri. Tale distanza può essere ridotta a zero, nei casi di aree adiacenti con uguale destinazione d'uso principale, qualora sia stata preventivamente stipulata e registrata una convenzione tra i proprietari delle aree in questione che includa l'impegno reciproco di costruire in aderenza e di coordinare le sagome, i materiali e le principali finiture dei due edifici (marcapiani, linee di gronda, ecc.). Qualora esista già un edificio al confine, o distante fino a 1,50 metri dal confine, il nuovo può essere costruito in adiacenza in modo da coprire tutto il lato al confine dell'edificio esistente, e da coordinarsi in merito ai materiali e alle finiture.
8. Qualora l'edificio superi i 10 metri di altezza e l'area adiacente sia edificabile, la distanza dal confine deve essere maggiorata fino a metà del valore di tale altezza. Analogamente si procederà per l'edificio dell'area adiacente se di pari altezza o inferiore. Se più alto la distanza deve essere calcolata in modo che sia pari alla propria maggiore altezza.
9. Nel calcolo della distanza minima tra edifici o rispetto al confine sono esclusi gli elementi in aggetto che sporgono meno di 1,5 metri.
10. Per gli elementi costruttivi totalmente interrati, ad esempio i box auto o le cantine, non è necessario mantenere la distanza minima dal confine o dagli edifici prospicienti. Devono invece essere mantenute per tali elementi le distanze di cui al comma 3 in presenza di strade o piazze.
11. Eventuali differenze di quota del piano di posa dell'edificio dovuti a terrapieni o altre soluzioni devono essere risolti ad una distanza di almeno 2,00 metri dal confine.
12. Le distanze da garantire rispetto agli edifici utilizzati dagli impianti zootecnici sono definite dal Comune secondo le indicazioni contenute nell'articolo III-4 del PTCP della Provincia di Pavia approvato il 23 aprile 2015.

## **Articolo 40 Edificazione sul confine**

1. In deroga alle previsioni di cui al precedente articolo 39, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà nei seguenti casi:
  - a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
  - b) nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
  - c) nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
  - d) nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;
  - e) autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a 3 metri all'estradosso della copertura;
  - f) recinzioni di altezza massima pari a 3 metri;
  - g) cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a 3 metri all'estradosso della copertura;
  - h) locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a 3 metri all'estradosso della copertura.

## **Articolo 41 Copertura degli edifici**

1. Nel Tessuto Storico è prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate e con manto di copertura in tegole in laterizio (coppi), con l'esclusione di altri materiali o forme. E' inoltre prescritto il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.
2. Nel Tessuto Storico deve essere mantenuto lo schema della falda esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non imponga modifiche.
3. Nel Tessuto Storico è ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.
4. Nel Tessuto Storico i comignoli e i torrini devono essere realizzati in foggia tradizionale, o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali.
5. Nel Tessuto Storico si devono conservare e restaurare gli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, coevi con i medesimi.
6. Nel Tessuto Storico è vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali cui appartengono.
7. Nel Tessuto Storico è vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").
8. Nelle altre zone del territorio comunale, prevalentemente residenziali, sono prescritte coperture a falde, inclinate con pendenze comprese tra il 30% e il 45% o coperture piane orizzontali.

9. In riferimento ai diversi organismi edilizi, le coperture possono essere a una falda, a due falde (capanna), a tre o quattro falde (padiglione), sempre convergenti al colmo (linea di displuvio), di norma orizzontale.
10. E' raccomandata la stessa inclinazione per tutte le falde della stessa copertura, o di quelle di eventuali edifici adiacenti; ove questi fossero di altezza pari a quella del fabbricato oggetto dell'intervento, è prescritto anche il rispetto del filo di gronda, sia per la quota che per l'aggetto.
11. Sono ammesse piccole coperture piane, praticabili come terrazzini, per modesti volumi edilizi aderenti ai fabbricati e a questi uniformati.
12. Sono ammesse interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo di facciata dell'edificio.
13. Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tenere conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.
14. E' vietata la realizzazione di elementi di copertura aggettanti (tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.) isolati, sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi, terrazze, scale esterne, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio o passi carrai (a condizione che siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi) e di quelli previsti come prolungamenti dello sporto di copertura principale, e/o integrati alla copertura stessa, caratterizzati pertanto dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione. In questo ultimo caso gli elementi di copertura sono ammessi in particolare per scale e ballatoi, purché la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.
15. In caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non possono essere realizzati, fatte salve le preesistenze e l'eventuale continuità della cortina.
16. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.
17. Con criterio analogo a quello del precedente comma 16 sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini o cappuccine), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati devono conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.
18. Sono ammessi comignoli con fogge semplici ispirate alla tradizione locale e i gli aspiratori statici prefabbricati.
19. Negli interventi di rifacimento delle coperture è fatto obbligo di mantenere il profilo di modanatura dei cornicioni di gronda (sottogronda) e, se di pregio, anche i loro caratteri costruttivi e decorativi.

## **Articolo 42    Materiali di finitura**

1. I materiali impiegati negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, delle parti esterne degli edifici, devono essere congruenti con quelli preesistenti, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nelle aree del Tessuto Storico.
2. 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.
3. Le parti in pietra che rappresentano elementi documentali di significato storico o architettonico devono essere conservate allo stato originario e gli interventi di manutenzione non devono prevederne la tinteggiatura. Gli intonaci originali degli edifici di pregio architettonico e storico devono, dove tecnicamente fattibile, essere salvaguardati evitandone la rimozione.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente ad eccezione di quelle in pietra naturale, mattoni a vista, vetro e acciaio, nonché quelle sulle quali siano riscontrate presenze materiche di rilevanza architettonica degne di conservazione quali legno, cocciopesto e decori.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi ed ai fregi esistenti sulle facciate. In particolare, le pareti degli edifici di nuova costruzione, prospicienti lo spazio pubblico, fino all'altezza di 3,00 metri devono essere realizzate con materiali e finiture lavabili, ma traspiranti. Le pareti degli edifici esistenti, fino all'altezza di 3,00 metri in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, devono essere realizzate con materiali e finiture lavabili, ma traspiranti, compatibilmente con le esigenze di tutela dei caratteri storici e artistici preesistenti nel caso di edifici sottoposti a vincolo.
6. I canali di gronda, i canali esterni e le scossaline non devono essere realizzati in materiale plastico e, in particolare, negli edifici del Tessuto Storico e di pregio storico devono essere realizzati preferibilmente in rame.
7. I serramenti d'oscuramento esterni devono essere realizzati secondo le caratteristiche della tradizione locale. Tali oscuramenti, negli edifici di valore storico e di immagine ambientale, definiti secondo la qualificazione dello strumento urbanistico generale, non possono essere realizzati mediante l'uso di tapparelle o altri sistemi avvolgibili

## **Articolo 43    Volumi tecnici**

1. Si definiscono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità, devono essere collocati in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.
2. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico mediante opere di mascheramento e devono essere compatibili con l'ambiente circostante.
3. Negli edifici esistenti la verifica delle distanze dai confini dei volumi tecnici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali ascensori ed elevatori, viene effettuata al netto di tali strutture.
4. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:
  - a) le cabine elettriche;

- b) i locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
  - c) i locali delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica e del gas;
  - d) i locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;
  - e) il vano per gli apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
  - f) il vano per le barriere per l'abbattimento dei rumori;
  - g) il vano per le canne fumarie e di ventilazione, ciminiere;
  - h) i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie;
  - i) i locali per il deposito dei materiali per la manutenzione degli edifici, fino ad un massimo di 4 mq;
  - j) i locali per il deposito di biciclette;
  - k) gli spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
  - l) i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
  - m) le scale di sicurezza e i relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
  - n) e intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
  - o) i condotti tecnologici verticali;
  - p) limitatamente agli edifici a destinazione produttiva, le tettoie per il ricovero di mezzi meccanici, fino al massimo del 15% di rapporto di copertura del lotto di pertinenza e fino al limite di 5 metri di altezza.
5. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi di norma non devono essere visibili dalle pubbliche vie e, per quanto possibile, vanno celati alla vista.
6. I volumi tecnici non sono computabili in termini urbanistici.

#### **Articolo 44 Intercapedini e vespai**

1. I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno. Pertanto, è necessario costruire, ove occorra, intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.
2. Per le costruzioni prive di piani interrati o seminterrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio avente altezza non minore di 20 cm, con superfici di aerazione libera non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.
3. Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione, il piano del pavimento deve risultare di norma rialzato di almeno 15 cm dalla quota del terreno circostante, nel rispetto comunque della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
4. Alternativamente, ove per comprovate esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato ottenuto dal vespaio.

## **Articolo 45 Misure di prevenzione per infestazioni di animali negli edifici**

1. Nella realizzazione degli edifici ovvero in sede di esecuzione di lavori di manutenzione di tetti o facciate, devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici atti ad evitare la sosta e l'entrata di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili, con griglie o reti, le finestre e tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine devono essere protette con griglie e reti, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.
4. Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, piuttosto che negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.
5. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
6. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.
7. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

## **Articolo 46 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs 81/2008 e s.m.i..
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura deve avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
  - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;

- c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
  - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
5. Nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino 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. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
  6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, deve essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
  7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.i..
  8. Fermo restando quanto disposto ai commi che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
  9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
  10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs 81/2008 e s.m.i., qualora obbligatorio.
  11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
  12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

#### **Articolo 47 Scale**

1. Le scale devono essere agevoli e sicure sia in salita che in discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a 1,00 metro ed avere pavimentazione antisdrucciolo. Stesse caratteristiche devono avere il gradino (alzata-pedata) e i pianerottoli nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.
2. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non può essere inferiore a 0,50 metri.
3. Per le scale interne ad una medesima unità immobiliare, le rampe di scale che collegano locali di una medesima unità immobiliare, o che collegano vani abitativi con cantine o sottotetti della

medesima unità immobiliare, non possono avere una larghezza inferiore a 0,80 metri, se scale rettilinee, e diametro non inferiore a 1,20 metri se scale a chiocciola. Inoltre le scale a chiocciola devono avere una pedata di profondità minima, libera da sovrapposizioni, di 25 cm, per una larghezza minima di 1,00 metro per ogni gradino.

4. Per le scale di uso comune a più unità immobiliari (scale condominiali, ecc.) le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a 1,00 mq per ogni piano. Ove non tecnicamente fattibile può essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a 0,40 mq per piano servito. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non consentire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è vietato realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
6. Le pareti dei vani-scala devono essere rivestite, per un'altezza pari ad almeno 1,80 metri con materiali lavabili che consentano una facile pulizia.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a 1,20 metri riducibili a 1,00 metro per le costruzioni fino a 2 piani ove vi sia servizio di ascensore.
8. Le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che, per le nuove costruzioni, non devono essere di lunghezza inferiore a 1,20 metri salvo quanto disposto per le scale a chiocciola.
9. Le scale esterne che collegano unità immobiliari site ai piani superiori al piano terra, oltre a rispettare le prescrizioni valide per tutte le scale e quelle per le scale condominiali, devono essere coperte ed essere dotate di ringhiera protettiva.
10. Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche in materia.

#### **Articolo 48 Ascensori**

1. Gli ascensori devono essere collocati all'interno degli edifici, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.
2. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno degli edifici, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione ed elaborati grafici, essi possono essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, a condizione che siano coerenti con le caratteristiche architettoniche e gli eventuali valori storici dell'edificio servito e nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.
3. Tali interventi, in particolare la realizzazione di ascensori esterni, da richiedere da parte del condominio, ove costituito, devono servire, di norma, tutte le unità immobiliari dell'edificio e non soltanto singole unità di esso.

#### **Articolo 49 Parapetti**

1. Le finestre, i balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri dal pavimento finito.

2. I parapetti devono garantire sufficiente resistenza agli urti ed essere realizzati, quando le aperture hanno andamento orizzontale, con altezza libera non superiore a 5 cm e comunque con presenza di vuoti di dimensioni tali da non consentire l'inserimento delle punte dei piedi, in modo da non favorire l'arrampicamento.

#### **Articolo 50 Autorimesse o posti auto, privati o pubblici o d'uso pubblico**

1. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare.
2. E' ammessa inoltre la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa delle autovetture, dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle sedi stradali.
3. Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di 16,00 mq esclusi gli spazi di manovra.
4. In tutte le autorimesse deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a un trentesimo della superficie di pavimento dell'autorimessa stessa.
5. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno 3,00 metri.
6. Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera. Qualora le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno agli utilizzatori delle aree in superficie.
7. Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere dotate di almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto ed essere presegnalate da apposita segnaletica.

#### **Articolo 51 Servizi indispensabili degli edifici**

1. Tutti gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  - d) locali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
  - e) trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sensoriali;
  - f) protezione dagli incendi;
  - g) impianto contro le scariche atmosferiche;
  - h) aerazione forzata in assenza di quella naturale.

## **Articolo 52    Riscontro d'aria**

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata.
2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere mono-affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

## **Articolo 53    Areazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica**

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
  - d) locali bagno con ventilazione conforme al successivo articolo 56 (Aerazione dei servizi igienici).

## **Articolo 54    Aerazione di tipo indiretto**

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
  - a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
  - b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.

## **Articolo 55    Areazione naturale**

1. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio) ad eccezione di quanto previsto all'articolo 66.
2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

## **Articolo 56 Areazione dei servizi igienici**

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 60 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi). I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
4. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

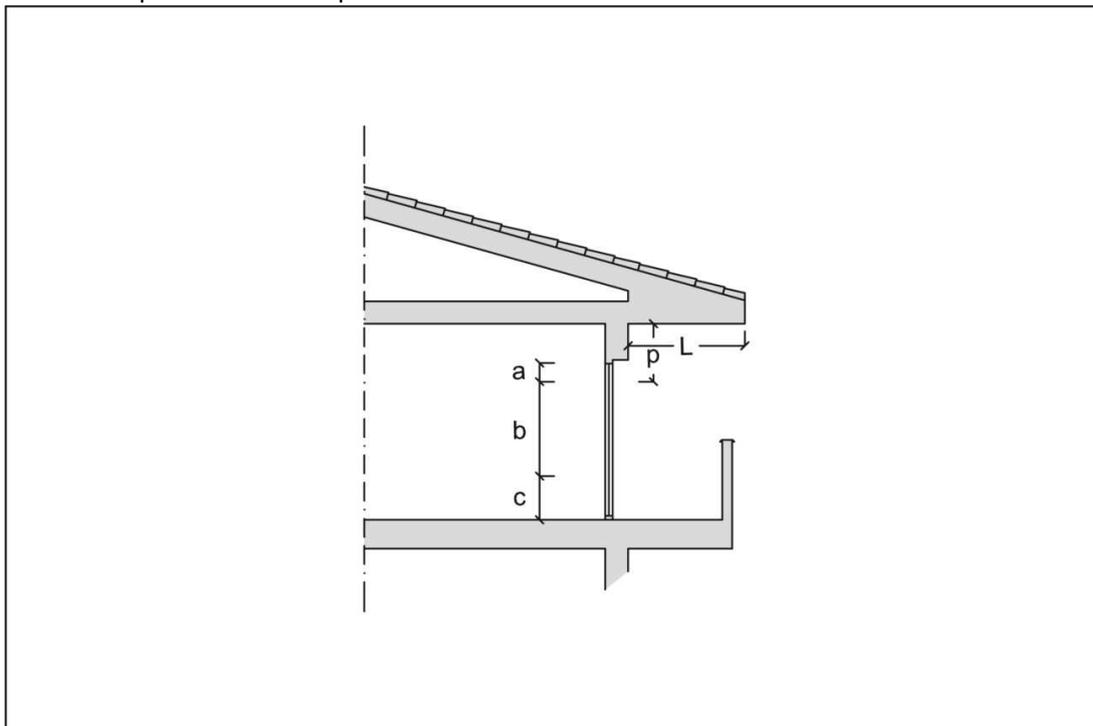
## **Articolo 57 Illuminazione**

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio).
2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq possono essere mono-affaccio. Gli alloggi mono-affaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30 NORD).
3. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate i seguenti ambienti:
  - a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
  - c) locali non destinati alla permanenza di persone;
  - d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
  - e) i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
  - f) le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.
4. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

## Articolo 58 Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno  $1/10$  della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
2. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a  $1/8$  dell'area del pavimento.
3. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a  $1/10$ , a prescindere dalla profondità del locale.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza  $p=L/2$  (ove  $p$ =proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$ =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo, la porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si trova nella porzione "p" viene considerata utile per  $1/3$  agli effetti illuminanti.
5. Nel caso di pareti con esposizione compresa nell'arco di  $\pm 60$  SUD la porzione "a" viene considerata utile per  $1/2$  agli effetti illuminanti.
6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori ai prescritti è consentita a condizione che i rapporti illuminanti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente Articolo.
7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a  $1/12$  dell'area del pavimento.
8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Schema esplicativo della superficie illuminante utile.



#### Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto =  $L/2$  si calcola solo per  $L > 150$  cm.

a = superficie finestrata utile per  $1/3$  o agli effetti dell'illuminazione

b = superficie 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:  $b + 1/3$  o  $1/2$  a.

#### Articolo 59 Parti trasparenti

1. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute.
2. Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

#### Articolo 60 Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Articolo 61 Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
6. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

#### **Articolo 62 Comfort acustico**

1. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento devono garantire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro, e non arrecare danno alla salute, ed essere conformi alla normativa nazionale e regionale in materia.
2. Per gli interventi di nuova edificazione, o di demolizione e ricostruzione, mutamenti di destinazioni d'uso, o per i piani attuativi, che ricadono nelle casistiche di cui all'articolo 8 comma 3 della L 447/1995 e s.m.i. come integrata dall'articolo 4 del DPR 227/2011, o comunque nei casi dove previsto dal PGT o dal Piano comunale di zonizzazione acustica, deve essere prodotto un Documento di valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate, redatto da Tecnico competente in acustica ambientale.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, la compatibilità con il clima acustico preesistente nell'area deve essere verificata in corrispondenza dei fronti dell'edificio e delle eventuali pertinenze esterne in cui è prevista la permanenza di persone, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5, commi 3 e 5, del D.P.R. 18 novembre 1998 n. 459 e dall'articolo 6, commi 2 e 3, del D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142.
4. I **ricettori** sensibili di cui alla Classe I della Tabella A allegata al DPCM 14/11/1997, che sono inseriti in nuove edificazioni dove è prevista la compresenza di diverse funzioni urbane, devono essere collocati nella posizione di maggiore tutela acustica dell'edificio, adottando tutte le azioni di mitigazione acustica necessarie e compatibili dal punto di vista tecnico, economico ed ambientale.

5. Al fine di consentire la valutazione comparativa tra gli scenari ante e post operam, tutti gli interventi di cui all'articolo 8 comma 4 della L 447/1995 e s.m.i. che comportano l'introduzione di sorgenti sonore fonti potenziali di inquinamento acustico, sia come sorgenti puntuali sia come traffico veicolare indotto, devono essere corredati da un Documento di previsione di impatto Acustico come previsto dall'articolo 8 comma 6 della L 447/1995, redatto da Tecnico competente in acustica ambientale nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico.
6. La compatibilità delle sorgenti sonore di cui al precedente comma 5 con i recettori deve essere verificata in corrispondenza degli ambienti abitativi e dei ricettori sensibili di Classe I come definiti al comma 4.
7. Il Documento di valutazione previsionale del clima acustico e il Documento di previsione di impatto acustico di cui ai precedenti commi 2 e 5 devono essere redatti secondo i metodi e criteri tecnici illustrati nell'apposita DGR 8313 dell'8 marzo 2002 e s.m.i..
8. La documentazione prevista dai precedenti commi del presente articolo deve contenere l'indicazione delle misure di mitigazione previste, sulle sorgenti di emissioni, sui ricettori o nell'ambiente, per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti, e per ricondurre il clima acustico nei limiti previsti dalla normativa vigente di cui alla L 447/1995 e s.m.i. e al DPCM 14/11/1997.
9. Ai sensi dell'articolo 7 commi 1 e 2 della LR 13/2001 e s.m.i. i progetti relativi a nuove costruzioni e i progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da relazione illustrativa e dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 5/12/1997 e s.m.i. "Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici".
10. Ai sensi dell'articolo 7 comma 3 della LR 13/2001 e s.m.i. le istanze per il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di tecnico competente in acustica ambientale.
11. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli interventi di cui al comma precedente, deve essere presentata una Dichiarazione di conformità delle opere alle soluzioni tecniche in materia di contenimento e mitigazione dell'impatto acustico indicate nel progetto.

### **Articolo 63 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli,
  - d) spogliatoi, guardaroba, ecc..

3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a 2,70 m. L'altezza può essere ridotta a 2,40 metri negli spazi accessori e di servizio. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a 2,10 metri per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
5. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 1,80 metri per gli spazi accessori e di servizio e 2,10 metri per gli spazi di abitazione.
6. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di 9,00 mq se per una persona e di 14,00 mq se per due persone.
7. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq quando confinata.
8. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
9. L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di 28,00 mq se per una persona e non inferiore a 38,00 mq se per due persone.
10. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
11. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
12. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di 4,00 mq se disposti in un unico vano.
13. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di 1,80 m, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
14. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno 1,80 m.

#### **Articolo 64 Servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive**

1. **Dotazione di servizi per il personale**  
I locali di servizio devono essere previsti in numero ed in posizione adeguata sia rispetto alle esigenze di privacy e comfort sia rispetto alla necessità di una facile e rapida pulizia.  
In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 10 è necessario almeno un gabinetto con antibagno e con lavabo. L'antibagno deve essere di dimensioni adeguate e può essere usato anche come spogliatoio.  
Ove sia previsto un numero di addetti maggiore di 10, si deve prevedere almeno un gabinetto con relativo antibagno per ogni ulteriori 10 addetti o frazione fino a 40, e almeno un locale spogliatoio distinto per sesso di adeguata superficie. Oltre i 40 addetti deve essere previsto un ulteriore gabinetto ogni 30 addetti.  
Ai sensi del D.lgs 81/2008 Allegato IV per uomini e donne devono essere previsti gabinetti separati; quando ciò sia impossibile a causa di vincoli urbanistici o architettonici e nelle aziende che occupano lavoratori di sesso diverso in numero non superiore a dieci, è ammessa un'utilizzazione comune degli stessi.

2. **Caratteristiche dei servizi igienici.**  
Sia il gabinetto che l'antibagno devono avere una superficie utile minima di 1,00 mq. Laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio, la superficie utile minima non potrà essere inferiore a 3,00 mq.  
I gabinetti devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aerilluminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.  
I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi devono essere serviti da una piletta di scarico sifonata.  
Le pareti dei servizi igienici (vano latrina e anti-latrina) devono essere piastrellate fino ad una altezza di 2,00 metri dal pavimento finito. La rubinetteria deve essere a comando preferibilmente non manuale.
3. **Caratteristiche degli spogliatoi**  
Gli spogliatoi devono avere la superficie utile minima di 10,00 mq e comunque non meno di 1,00 metro per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo. Devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad una altezza di 1,80 metri dal pavimento finito; devono avere regolamentare areo-illuminazione naturale.  
Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile, almeno una doccia e spazio adeguato per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.  
Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

## **Articolo 65 Soppalchi**

1. L'altezza utile fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a 2,10 metri.
2. Qualora l'altezza del soppalco sia compresa tra 2,10 e 2,30 metri, la superficie del soppalco non potrà superare, in pianta, il rapporto di 1/3 della superficie utile del locale.
3. Qualora l'altezza utile come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di 2,30 metri, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie utile del locale.
4. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a 1,10 metri di altezza.
5. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

## **Articolo 66 Corti e cortile**

1. Le corti o i cortili sono funzionali anche alla ventilazione ed alla illuminazione degli spazi abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Le superfici delle pareti degli edifici affacciati su cortili non devono essere complessivamente superiori a cinque volte la superficie del cortile stesso.
3. Le pavimentazioni di corti e cortili nelle aree di impianto storico, come definite dal vigente strumento urbanistico, devono essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi.

4. I cortili devono essere collegati alla base con l'esterno, mediante accessi pedonali e carrabili al fine di garantire l'accesso ai mezzi di emergenza.
5. I cortili devono essere sistemati in modo da evitare ristagni d'acqua e devono essere dotati di idonee prese d'acqua.
6. Qualsiasi intervento riguardante le corti interne del Tessuto Storico, così come identificate nella Tavola PDR03 del PGT, dovranno salvaguardare i caratteri storici/architettonici originari sia per quanto riguarda i materiali delle pavimentazioni, gli intonaci, gli infissi, le colorazioni esterne e i materiali di copertura.

## **Articolo 67    Piscine**

1. Le piscine collocate nelle aree di pertinenza degli edifici sono ad uso esclusivo privato dei proprietari e dei loro ospiti. Possono fare riferimento a più edifici residenziali singoli o condominiali. Le piscine devono essere scoperte e l'invaso della vasca deve essere tutto collocato al di sotto del piano campagna, e con dimensione massima della superficie della vasca, misurata sul bordo interno dell'invaso, non superiore al 30% dell'aerea libera della pertinenza abitativa, e in ogni caso non superare a 100 mq.
2. Nella realizzazione delle piscine, sia private che pubbliche o ad uso pubblico, si applica la norma regionale, in particolare DGR VIII/2552 del 17/05/2006 e le norme UNI EN 16582-1:2015 contenente i requisiti generali, UNI EM 16582-2:2015 contenente i requisiti specifici per le piscine interrate, e qualora applicabili alle piscine temporanee di cui al successivo comma 7 le norme UNI EN 16582-3:2015 contenente i requisiti specifici per le piscine fuori terra. Si applicano inoltre le specifiche norme UNI come dettagliate per le diverse tipologie di piscine nella DGR VIII/2552-2006.
3. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) i locali tecnici per gli impianti devono essere completamente interrati o reperiți nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; eccezioni sono consentite solo in presenza di dimostrata impossibilità tecnica, e in ogni caso i nuovi volumi dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie per ospitare gli impianti;
  - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiți nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
  - c) la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica deve essere non inferiore a 2,00 metri, salvo diverso accordo con il proprietario confinante;
  - d) le piscine devono essere dotate di impianto di trattamento con pompa di riciclo per mantenere l'acqua in condizioni igieniche;
  - e) la struttura della vasca può essere costruita in opera in calcestruzzo o muratura, oppure realizzata con prefabbricati in resina, acciaio, etc. poggianti su adeguati sottofondi di basamento; mentre la superficie interna dovrà essere rivestita con materiali durevoli (quali: mosaici ceramici o smaltati, piastrelle di klinker o gres porcellanato, membrane di p.v.c.); non è consentita la finitura costituita dalla semplice tinteggiatura delle superfici murarie;
  - f) il bordo esterno ed il camminamento perimetrale alla vasca, se esistente, devono essere realizzati utilizzando elementi prefabbricati di pietra artificiale, lastre di pietra naturale, masselli autobloccanti o doghe di legno trattato adatto a tale impiego.
4. Lo scarico delle acque reflue della piscina e la relativa dispersione nel terreno attraverso pozzi perdenti sono soggetti alla disciplina di cui alla specifica normativa vigente ed ai regolamenti del gestore del servizio idrico integrato. Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- a) lo svuotamento dei volumi d'acqua non deve creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi;
  - b) lo svuotamento della piscina non deve avvenire durante un evento meteorico o nelle ore immediatamente successive;
  - c) prima dello svuotamento deve essere disattivato l'impianto di clorazione;
  - d) la portata massima ammissibile per le operazioni di svuotamento non deve superare i 15 mc/h.
  - e) il riempimento delle vasche di tutti i tipi di piscina deve essere effettuato di preferenza nelle ore notturne.
5. La realizzazione delle piscine permanenti (anche di tipo bio-piscina) e dei relativi locali accessori è subordinata alla richiesta di titolo abilitativo e nei casi dove richiesto all'autorizzazione paesaggistica.
  6. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.
  7. Nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali è anche possibile installare piscine temporanee all'aperto. Altrettanto è possibile collocarle sui lastrici solari purché ne sia comprovata la portata statica, a cura del Proprietario, e comunicata al Comune prima dell'installazione. La struttura delle piscine temporanee deve essere leggera, facilmente smontabile, non ancorata in modo permanente al terreno o alla pavimentazione. La piscina deve essere funzionante per un periodo di tempo annuale non superiore a quattro mesi nel periodo estivo, e deve essere smontata al termine della stagione estiva. Per la disciplina di riempimento della piscina e dello scarico delle acque reflue si applicano le stesse regole delle piscine permanenti. In assenza di opere edilizie o movimenti di terra le piscine temporanee sono considerate attività libera. L'installazione di piscine temporanee di capacità superiore a 5 m<sup>3</sup> deve in ogni caso essere preventivamente comunicata al Comune, includendo informazioni su dimensioni, materiali, modalità di riempimento e ricettore per lo svuotamento.

#### **Articolo 68 Cavedi**

1. La creazione di cavedi è ammessa unicamente nel caso di ristrutturazione edilizia per consentire l'aerazione e l'illuminazione di servizi igienici, disimpegni e angoli cottura.
2. I cavedi devono essere aperti in alto e devono essere collegati, alla base, ad altri spazi aperti mediante corridoi o passaggi che devono essere mantenuti sempre liberi. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile per la pulizia. I pavimenti dei cavedi devono essere impermeabili e devono essere muniti di scarico delle sole acque piovane. Le pareti dei cavedi devono essere libere interamente e di colore chiaro.

#### **Articolo 69 Cavedi tecnici**

1. I cavedi tecnici sono preordinati al passaggio degli impianti degli edifici e non è ammesso l'affaccio di alcun locale sui medesimi.
2. I cavedi tecnici devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire un accesso agevole e sicuro.
3. I cavedi tecnici devono essere isolati termicamente e acusticamente, per evitare che si formino vie privilegiate di diffusione del rumore o di dispersione del calore all'interno degli edifici.

## **Articolo 70    Canne fumarie e di esalazione**

1. Gli apparecchi di produzione del calore e dell'acqua calda, alimentati a gas, devono essere collegati alle canne fumarie.
2. Gli odori e i vapori devono essere allontanati con convezione naturale o meccanica, mediante l'utilizzo di canne di esalazione, mentre i fumi devono essere allontanati con convezione naturale, sempre con l'utilizzo di canne di esalazione o, in caso di impossibilità tecnica, mediante l'assunzione di idonei filtri omologati.
3. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono essere distinte e opportunamente contrassegnate. Nei nuovi edifici le canne di esalazione devono essere mascherate e posizionate nel filo interno della facciata dell'edificio, preferibilmente lungo le facciate prospicienti lo spazio privato.
4. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente.

## **Articolo 71    Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali al sottotetto sono da considerarsi "senza permanenza di persone" se accessibili con botola o scala retrattile; qualora siano invece accessibili con scala fissa si distinguono in:
  - a) spazi accessori e di servizio (studio, sala da gioco, sala di lettura, bagni, posti di cottura, lavanderie, stirerie, spogliatoi, guardaroba e assimilabili) per i quali è richiesta una altezza netta media ponderale interna non inferiore a 2,40 metri ed una altezza minima di 1,80 metri.
  - b) ripostigli e corridoi (e i luoghi di passaggio in genere). Per questi spazi è richiesta una altezza netta media ponderale interna non inferiore a 2,10 metri ed una altezza minima di 1,80 metri.

## **Articolo 72    Spazi di cantinato e seminterrato**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali abitazioni, servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. Il recupero dei vani e locali seminterrati e sotterranei esistenti è soggetto all'applicazione di quanto previsto dalla LR 10 marzo 2017, n.7 e s.m.i..

### **Articolo 73 Strade private**

1. Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopeditoni. E' altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
2. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.
3. I proprietari delle strade private aperte all'uso pubblico, fatto salvo diverso accordo con il Comune, devono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, manutenzione e pulizia;
  - b) alla apposizione e manutenzione della segnaletica e dell'illuminazione;
  - c) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

### **Articolo 74 Prevenzione del rischio gas radon**

1. Al fine di tutelare la salute pubblica riducendo l'esposizione a gas radon negli ambienti confinati si applica quanto previsto dal D.lgs 101/2020 che recepisce la Direttiva europea 2013/59/Euratom, e per la progettazione degli interventi edilizi di prevenzione e mitigazione si devono applicare soluzioni idonee facendo riferimento alle indicazioni contenute nel documento "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i..
2. L'ARPA Lombardia sul proprio sito internet istituzionale mette a disposizione una mappa aggiornata del rischio radon e fornisce per ciascun comune una stima sulla percentuale di abitazioni localizzate a piano terra che sono potenzialmente a rischio di superamento della soglia di 200 Bq m<sup>3</sup>
3. Nei locali interrati o seminterrati, o nei locali a contatto diretto con il suolo, dove può essere presente gas radon, devono essere rispettati i livelli massimi di riferimento che l'articolo 12 del D.lgs 101/2020 definisce per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria:
  - a) 300 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
  - b) 200 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024;
  - c) 300 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per i luoghi di lavoro;
4. Il D.lgs 101/2020 prevede all'articolo 10 l'adozione entro dodici mesi del Piano Nazionale d'Azione per il Radon, e all'articolo 12 l'individuazione da parte della Regione di aree prioritarie di intervento per il rischio radon. Contiene inoltre specifiche disposizioni sull'esposizione da radon nei luoghi di lavoro (articoli da 16 a 18) e nelle abitazioni (articolo 19).  
In pendenza del completamento e approvazione del Piano Nazionale d'Azione per il Radon previsto dall'articolo 10 del D.lgs 101/2020, e dell'istituzione delle figure di Esperti in interventi di risanamento radon di cui all'articolo 15 del Decreto citato, il progettista deve, negli interventi di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente destinati alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.), introdurre gli interventi

necessari per eliminare o contenere entro i limiti di legge l'esposizione a gas radon facendo riferimento alle buone pratiche illustrate nel documento di linee guida della Regione Lombardia citato al comma 1, con particolare riferimento al capitolo 3 "Tecniche di prevenzione e mitigazione".

5. Ai sensi dell'articolo 3 comma 3 della LR 7/2017 il progetto di recupero dei locali seminterrati, qualora comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, deve essere corredato dall'attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon, e il Comune provvede a trasmettere la documentazione alla competente Agenzia di Tutela della Salute (ATS).
6. La conformità alle norme di cui al comma 1 deve essere certificata dal progettista in fase di richiesta del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori in fase di richiesta del certificato di agibilità. L'impresa che ha preso in carico i lavori certifica l'assenza di radionuclidi di origine naturale nei materiali lapidei utilizzati per le strutture e i rivestimenti.
7. Il D.lgs 101/2020 prescrive che le misure per verificare le concentrazioni di gas radon debbano essere effettuate da tecnici abilitati e devono essere riferite ad un periodo di rilevazione di un anno sia per gli ambienti lavorativi che per gli ambienti di abitazione. Tuttavia, ai fini di una prima valutazione nei cambi di destinazione d'uso e nei lavori di ristrutturazione su edifici esistenti per stabilire se siano necessari interventi mitigativi o per verificare l'efficacia degli interventi sulle opere completate, possono essere svolte misure di breve termine secondo le indicazioni operative fornite al punto 1.5 del Decreto Dds n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i. citato al comma 1. Le misure di breve termine devono essere effettuate nelle situazioni più sfavorevoli per l'accumulo di inquinanti e nell'ambiente dove sono previste le permanenze più lunghe.
8. Le misure di cui al comma 7 devono essere svolte da organismi a tale fine riconosciuti secondo le norme vigenti. In assenza di tali organismi si può fare riferimento a organismi idoneamente attrezzati (per esempio secondo la definizione data nelle Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), che utilizzano metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (per esempio la serie delle UNI ISO-11665).
9. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia, fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.

#### **Articolo 75 Prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito**

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274. Per la definizione di "nuova collocazione" si rimanda alla citata normativa vigente, così come per i casi di esclusione.
2. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

3. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274-2014 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibile e le aree di divieto.
4. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada. Deve essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche. Non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
5. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
6. E' vietati l'utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
7. L'apertura delle sale scommesse di cui all'articolo 88 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

#### **Articolo 76   Manufatti provvisori**

1. I manufatti provvisori sono fabbricati in struttura leggera e facilmente amovibili, destinati ad assolvere ad esigenze meramente temporanee e come tali non sono considerati nuove costruzioni e la loro permanenza non può superare i 12 mesi, fatta salva la possibilità di proroga.
2. Essi devono comunque concorrere alla valorizzazione dell'ambiente urbano attraverso l'uso di materiali di qualità e l'attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini.
3. I relativi progetti devono indicare il periodo di permanenza, descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce, con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.
4. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione, pari alla metà del valore del manufatto, valutato secondo i vigenti bollettini per l'esecuzione di opere edilizie.
5. Essi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
  - b) non risultare lesivi del verde ed in particolare degli alberi e dei relativi apparati radicali.
6. Ad esclusione delle strutture di cantiere, in assenza di diversa disposizione convenzionale concordata con il Comune, i manufatti provvisori devono essere rimossi entro la scadenza del dodicesimo mese dalla loro installazione, salva la facoltà di richiedere un'unica espressa proroga di ulteriori 12 mesi, almeno novanta giorni prima della scadenza. Alla scadenza del termine previsto nel titolo abilitativo senza che sia stato rimosso il manufatto, il Comune, previa diffida ad adempiere e accertamento del conseguente inadempimento, esegue d'ufficio la demolizione, avvalendosi per le spese necessarie, del deposito cauzionale, con riserva di rivalersi per la maggiore somma eventualmente necessaria. Il manufatto non rimosso alla

scadenza si configura quale nuova edificazione e si applicheranno le sanzioni stabilite dalla legge per le opere di nuova costruzione realizzate senza i prescritti titoli abilitativi.

## **Capo 2 Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento nel paesaggio**

### **Articolo 77 Criteri per la valutazione qualitativa degli interventi edilizi**

1. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento in aderenza e in sopraelevazione, di ristrutturazione edilizia, sia essa conservativa o consistente nella demolizione con ricostruzione, devono armonizzarsi ed inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
2. La ristrutturazione edilizia, consistente nella demolizione con ricostruzione, deve rispettare e/o favorire la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.
3. Per gli interventi di cui al primo comma, la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico si basa sui seguenti criteri di valutazione:
  - a) modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
  - b) tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
  - c) altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico nel contesto considerato;
  - d) orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
  - e) coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
  - f) caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
  - g) elementi di delimitazione degli spazi privati;Per gli interventi edilizi non indicati nel primo comma, gli elementi sui quali si attua la verifica (effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato) della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:
  - h) presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne;
  - i) presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
  - j) materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
  - k) caratteri delle coperture.
4. Per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e di nuova costruzione all'interno di una fascia di 200 metri dal perimetro del Parco della Piacevolezza, come individuato nella tavola PDR02 del PGT, valgono, oltre i criteri di valutazione di cui al precedente comma 3, le seguenti prescrizioni:
  - a) utilizzare i coppi tradizionali per le coperture;

- b) posizionare i pannelli solari o fotovoltaici sulle falde che non affacciano sulle parti pubbliche o che non risultino visivamente intrusivi in rapporto con il Parco della Piacevolezza;
  - c) utilizzare per le facciate esterne materiali in laterizio faccia a vista oppure con intonaci tradizionali con colorazioni coerenti con le colorazioni storiche esistenti;
  - d) adottare soluzioni volumetriche e architettoniche visualmente non intrusive e che siano coerenti con i caratteri stilistici del castello, dei resti della cinta del Parco della Piacevolezza e degli altri edifici storici della zona.
5. La qualità dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi viene valutata sulla base del complesso delle disposizioni contenute nel Titolo III della Parte II, che attuano quanto previsto dall'articolo 33 comma 5 delle norme di attuazione del Piano delle Regole (elaborato PDR01 del PGT) per gli interventi edilizi che ricadono all'interno della zona IC di Iniziativa Comunale del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Per gli interventi edilizi esterni alla zona IC si deve fare riferimento al PTC, ai regolamenti e alla competente Commissione per il Paesaggio del Parco stesso.

## **Articolo 78    Qualità degli spazi e dei luoghi, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti, le scale, i corridoi e tutti i luoghi d'uso comune, ed inoltre i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature dei muri.
3. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti, il Comune applica una sanzione amministrativa. In caso di ulteriore inadempienza il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto, nel termine prefissato, all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
4. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, 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.
5. Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o richiedere un intervento all'ATS competente, per accertare le condizioni di cui sopra.
6. 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 di piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nell'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.

## **Articolo 79    Prospetti su spazi pubblici**

1. I progetti edilizi che si affacciano sugli spazi pubblici devono contenere i criteri di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni volte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante.
2. I progetti edilizi devono prestare cura al raggiungimento di una proporzione armonica e gradevole dei rapporti compositivi con gli altri edifici esistenti, le piazze, i giardini, le strade ed i parcheggi. I progetti edilizi devono individuare la forma, le dimensioni, i materiali e l'allineamento delle recinzioni, dei passi carrai e degli accessi pedonali.
3. Gli ingressi pedonali e carrabili che affacciano sulla strada pubblica devono essere predisposti unicamente per l'apertura verso l'interno o con battente compreso nel filo dell'edificio, fatta salva l'esigenza di rispettare eventuali norme in tema di sicurezza.
4. La formazione di nuove fronti prive di finestre e visibili da spazio pubblico, derivanti da interventi di nuova costruzione, sostituzione e ristrutturazione edilizia, è ammissibile purché sia supportata da scelte progettuali che si armonizzino con il contesto edilizio esistente e circostante.
5. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici deve essere sempre 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, concordando preventivamente con gli uffici tecnici le modalità di intervento e tutela.
6. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare previa presentazione di un progetto che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo.
7. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere attuato tempestivamente dal proprietario.

## **Articolo 80    Sporgenze ed aggetti**

1. I fronti di edifici prospicienti il suolo pubblico, al di sotto dell'altezza di 4,50 metri misurata dal piano di calpestio, non devono avere aggetti superiori a 0,20 metri, al fine di non intralciare il transito sullo spazio pubblico.
2. Le parti mobili degli infissi, le tende ed ogni altro oggetto, anche se di natura provvisoria, devono avere una altezza superiore a 2,20 metri misurata dal piano di calpestio.
3. I balconi e le pensiline prospicienti il suolo pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di 4,50 metri dal marciapiede rialzato, dal piano stradale, dalla pista ciclabile e dal marciapiede alla quota della strada. I balconi e pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre 1,80 metri e, comunque, non devono superare la larghezza del marciapiede, se presente.

## **Articolo 81    Allineamenti**

1. Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dalle norme specifiche del Piano delle Regole, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di

sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.

2. Il Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, può chiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico. Tale disposizione, valida per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, deve essere estesa anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

## **Articolo 82 Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, avvenuta in epoca passata, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.
2. Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, realizzati anche mediante l'uso di essenze arboree o elementi architettonici alternativi con disegni di facciata in bassorilievo o complanari, impiegando materiali o colori diversi, coerenti con le restanti fronti e con il contesto edilizio urbanistico circostante.

## **Articolo 83 Disciplina dei colori**

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 o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente, fatta eccezione per quanto disposto al comma 2.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e 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 esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi del Piano del Colore da approvarsi con deliberazione di Giunta comunale.

## **Articolo 84 Illuminazione pubblica**

1. Come disposto dalla legislazione regionale in vigore LR n.31 del 5 ottobre 2015, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti prescritti in fase di progettazione e impiegati nella realizzazione siano conformi alle disposizioni regionali per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.
2. Su tutto il territorio comunale gli impianti per l'illuminazione esterna dovranno orientare i fasci luminosi verso il basso per limitare il disturbo alla avi fauna.

## **Articolo 85 Antenne e impianti di condizionamento e altri impianti tecnici**

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.
2. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.
3. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:
  - a) sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
  - b) sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
4. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:
  - a) al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
  - b) sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
  - c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui sopra, sulle facciate prospettanti spazi privati.
5. È vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.
6. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Deve in tal caso essere predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
7. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

8. In ogni caso i volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico mediante opere di mascheramento e devono essere compatibili con l'ambiente circostante.
9. Negli edifici esistenti la verifica delle distanze dai confini dei volumi tecnici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali ascensori ed elevatori, è effettuata al netto di tali strutture.

## **Articolo 86 Serramenti esterni degli edifici**

1. Le seguenti prescrizioni valgono per gli edifici del Tessuto Storico.
2. Le finestre devono essere realizzate con stipiti ed architravi semplicemente intonacati, le soglie ed i davanzali di disegno molto semplice, potranno essere in pietra, laterizio o cemento bocciardato intonacato o in marmo.
3. Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.
4. Le finestre situate ai piani terra possono essere dotate di inferriate. E' ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:
  - a) l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
  - b) che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
  - c) che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio.
5. Nelle finestre poste al piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a 2,00 metri, dalla quota di marciapiede prospettante lo spazio pubblico, deve essere evitata l'apertura a compasso delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.
6. Eventuali zanzariere devono essere in sintonia con i materiali di facciata e con i serramenti esistenti di progetto. Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.
7. Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale.
8. Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.
9. Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.
10. La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura deve essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.
11. I serramenti devono essere realizzati in legno, o in altri materiali verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione/o materiale di finitura uniforme.
12. In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, può essere autorizzato l'uso di serramenti metallici.

13. La scelta del colore dei serramenti esterni viene effettuata con le procedure previste per gli intonaci esterni.
14. In presenza di parti di edifici già restaurati secondo criteri non conformi alle prescrizioni attuali, si deve valutare appositamente la conferma dei caratteri presenti nella parte già restaurata per eventuali interventi minori compiuti sulle restanti parti dell'edificio.
15. I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.
16. Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno, o in altri materiali verniciati con colori chiari coprenti opachi o satinati, con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti.
17. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.
18. E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

### **Articolo 87    Impianti tecnologici di facciata**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. I concessionari degli impianti a rete (elettrica, telefonica, telematica, del gas e idrica), nel caso di nuova installazione sulle facciate di un edificio, devono obbligatoriamente rimuovere i cavi e gli impianti non più in uso.
3. Cavi elettrici e telefonici. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.  
I cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
  - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
  - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.
 Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a" e "b" è ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.  
I cavi visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.  
I cavi devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere.
4. Condotture di acqua, gas e simili. Le tubazioni del gas devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate prospicienti corti o cortili, ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata in genere secondo una linea verticale e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero

effettivamente indispensabili devono seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è consentita solo la tubazione principale installata in una apposita scanalatura. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciate prospicienti la pubblica via.

5. I contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò non risulti possibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, dalle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da uniformarsi alla facciata nella quale sono posizionati e garantire adeguata durabilità nel tempo.

6. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista, quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Simili installazioni saranno ammesse solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici.

Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perchè completamente interno all'edificio o perchè appositamente progettato) non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata (grigliature già presenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc..) o che è possibile ricavare nella parte superiore delle aperture dei locali utilizzati.

## **Articolo 88 Insegne commerciali, targhe e tende**

1. L'installazione delle insegne e delle targhe è soggetta al rilascio di una autorizzazione amministrativa, e qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
2. La progettazione delle insegne commerciali deve garantire il rispetto e il decoro degli edifici sui quali vengono collocate. Il progetto verrà giudicato nel suo insieme, valutandone inserimento ambientale, rispetto del Codice della Strada e decoro urbano oltre che, garantire un armonioso e gradevole impatto visivo.
3. E' sempre vietata la collocazione delle insegne sulla sommità degli edifici e sui balconi.
4. In tutte le zone urbane è ammessa la collocazione di insegne d'esercizio sulle facciate, purché sempre alle seguenti condizioni generali:
  - a) in edifici privi di vincoli monumentali;
  - b) su facciate senza rilevanza decorativo - architettonica;
  - c) allineate alle luci di vetrina;

- d) su porzioni di facciata che costituiscono campiture libere da aperture, modanature o decori e che hanno superficie proporzionata alla dimensione dell'insegna stessa;
  - e) se le diciture sono realizzate a caratteri indipendenti, opachi, illuminati (non luminosi) e gli stessi sono direttamente apposti sulle murature;
  - f) se disposte in modo orizzontale e frontale, ovvero parallelo e aderente ai piani di facciata.
5. In tutte le zone è consentita la collocazione delle insegne incassate all'interno dei vani (massima sporgenza non dovrà superare cm. 10) delle vetrine e delle aperture di facciata, purché ubicati al piano terreno. L'elemento insegna non può, in ogni caso, collegare più luci di negozio e potrà essere ripetuto una sola volta per ogni singola apertura.
  6. Le parti murarie e opache delle recinzioni sono equiparate alle facciate degli edifici e quindi, per queste collocazioni, valgono gli stessi criteri sopra indicati con le limitazioni di formato determinate dalla vicinanza dell'osservatore.
  7. Le insegne a bandiera sono regolamentate, oltreché dalla generale esigenza di sintonia cromostilistica con l'edificio a cui sono accostate anche dall'obiettivo di impedire ostacoli alla veduta delle facciate sia pur di scorcio, specie in vie strette e per edifici di pregio e alla percezione chiara e immediata, della segnaletica stradale o di pubblica utilità. Sono ammesse insegne a bandiera, purché costituite da pannelli bifacciali non scatolati e illuminate con luce indiretta non intermittente in tutte le zone.
  8. Le insegne a bandiera sporgenti dal corpo dell'edificio non possono essere collocate nel Tessuto Storico come definito dal PGT.
  9. Per le farmacie e i servizi di pubblica utilità, in tutte le zone della città, le insegne potranno essere costituite da pannelli bifacciali scatolati e luminosi, in formato inferiore a 70x70 cm.
  10. Il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati in ogni caso deve rispettare le condizioni previste dal Codice della Strada.
  11. Sono ammesse le targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali. Le targhe possono essere applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio di dimensioni inferiori a 35x50 cm.
  12. E' consentita l'apposizione alle porte, finestre e vetrine commerciali di tende da sole. Le tende da sole possono aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:
    - a) siano ripiegabili (tipo a cupola) o avvolgibili (tipo a telo piano distendibile) e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
    - b) corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
    - c) non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
    - d) non sporgano più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
    - e) siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.
  13. Non è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture.
  14. Le tende a teli ripiegabili o avvolgibili devono essere rchiuse durante le ore notturne.
  15. E' inoltre ammesso, solo nei casi in cui la tenda aperta occulti l'insegna fissa, l'inserimento sulla balza o sulla parte immediatamente superiore, di una dicitura e/o del marchio (riproduttore

l'insegna) da realizzare in unico colore coordinato. In questo caso la tenda assume una funzione di mezzo pubblicitario ed è perciò sottoposta anche alla normativa per le insegne.

16. Nel Tessuto Storico, 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, deve essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
17. Lungo tutto il percorso pedonale della Via Francigena, così come definito alla Tavola PdR04 del PGT vigente, deve essere garantita una uniformità grafica e tipologica dell'insieme di informazioni necessarie al fruitore per poter percorrere agevolmente e in sicurezza il percorso: cartelli informativi, insegne, punti di raccolta, locali di servizio, eventuale illuminazione, ecc. devono essere progettati e realizzati rispettando la qualità dei luoghi storici, architettonici e naturali che vengono attraversati. Inoltre, per quanto riguarda la città storica esistente e per gli interventi di riqualificazione dei fronti edilizi che si affacciano sullo spazio pubblico deve essere fatta particolare attenzione all'insieme di materiali e finiture che compongono le vetrine, i portoni, le pavimentazioni, i citofoni, le scritte, le insegne commerciali, l'illuminazione pubblica e privata, le tende, i dehors, le panchine, ecc., e all'utilizzazione di materiali e colorazioni uniformi alle caratteristiche del Tessuto Storico esistente e coerenti con i significati storico culturali connessi con la testimonianza della Via Francigena.

### **Capo 3 Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico**

#### **Articolo 89 Funzionalità degli spazi pubblici**

1. Le tipologie e i materiali degli elementi di arredo degli spazi pubblici e ad uso pubblico, devono garantire il decoro urbano.
2. Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.
3. Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua.
4. I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.
5. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.
6. Le strutture che presentano sbalzi ad altezza d'uomo, devono essere dotate di idonea segnalazione con elementi tattili posti a terra.

#### **Articolo 90 Strade pubbliche**

1. Per la definizione e la disciplina delle strade pubbliche si rimanda alla normativa vigente in materia vigente per ogni specifico ambito (D.Lgs 285/1992) e DPR 495/1992.

## **Articolo 91    Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili devono essere previste e realizzate secondo il progetto di rete ciclabile contenuto nella Tavola PDS 02 del Piano dei Servizi del PGT.
2. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio (nuova costruzione e pianificazione attuativa) devono concorrere alla realizzazione della rete ciclabile prevista dal PGT.
3. Le piste ciclabili possono essere distinte come di seguito elencato:
  - a) pista ciclabile in sede propria. Pista ad unico o doppio senso di marcia, fisicamente separata dalle sedi dedicate ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei elementi longitudinali di separazione fisica, atti a garantire rispettivamente l'inalicabilità da parte dei veicoli a motore sulla pista ciclabile e da parte dei velocipedi sulla sede riservata ai pedoni;
  - b) pista ciclabile su corsia riservata in carreggiata. Pista ad unico o doppio senso di marcia, separata dalla carreggiata stradale mediante apposita segnaletica orizzontale di delimitazione longitudinale e/o delimitatori di corsia;
  - c) pista ciclabile su corsia riservata su marciapiede. Pista ad unico o doppio senso di marcia, realizzata sul marciapiede e separata dalla sede riservata ai pedoni mediante apposita segnaletica orizzontale di delimitazione longitudinale;
  - d) percorso promiscuo. Elemento di raccordo di limitato sviluppo longitudinale in cui, non risultando possibile realizzare la pista ciclabile, la circolazione dei ciclisti avviene in promiscuo con gli altri veicoli o con i pedoni, ma la percezione della continuità dell'itinerario ciclabile è garantita attraverso specifica segnaletica. Il percorso promiscuo può essere:
    - d1    veicolare e ciclabile: percorso realizzato sulla carreggiata stradale, in cui la circolazione dei velocipedi avviene in promiscuo con i veicoli a motore;
    - d2    pedonale e ciclabile: percorso ubicato all'interno di aree pedonali oppure ammesso sul marciapiede o all'interno di parchi o aree verdi, in cui è ammessa la circolazione dei velocipedi in promiscuo con i pedoni;
    - d3    vie verdi ciclabili: percorsi dedicati ad una "circolazione dolce" e non motorizzata, in grado di connettere gli utenti con le risorse del territorio (naturali, agricole, paesaggistiche, storico culturali). In tale categoria rientrano i sentieri ciclabili o i percorsi natura, ovvero itinerari in parchi e zone protette, sulle sponde di fiumi o in ambiti rurali, anche senza particolari caratteristiche costruttive, dove è ammessa la circolazione delle biciclette;
4. Le piste ciclabili, dove tecnicamente fattibile, devono essere separate o sopraelevate rispetto alla sede stradale veicolare ed ai passaggi pedonali.

## **Articolo 92    Portici e gallerie**

1. I portici e le gallerie di nuova costruzione devono avere dimensioni tali da assicurarne una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdrucchiolevole, secondo le caratteristiche della tradizione locale, con evidenziate le eventuali variazioni di livello del piano di calpestio, mediante una differente caratterizzazione cromatica e materica.
2. I portici e le gallerie di uso pubblico sono assimilati ai passaggi pedonali e, se fronteggiano spazi pubblici, devono armonizzarsi con gli spazi pubblici medesimi, devono essere illuminati da fonti

artificiali e devono prevedere intercapedini per convogliare le acque piovane alla fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici. Le finiture ed i materiali devono essere conformi a quelle degli spazi pubblici urbani circostanti.

3. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.
4. L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

### **Articolo 93    Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche 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 spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo devono essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - 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.
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 delle 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.

### **Articolo 94    Reti di servizi pubblici**

1. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
3. Le linee aeree in genere devono essere posizionate nel rispetto delle alberature esistenti e di progetto, e non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

## **Articolo 95 Intercapedini e griglie**

1. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.
2. 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. Le intercapedini devono essere ispezionabili e 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, antisdrucchiolevoli e di portata idonea ai carichi attesi. In particolare, le maglie delle griglie non devono costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, tacchi o altri mezzi o accessori in uso per la deambulazione della persona. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.
4. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di 20 cm dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.
1. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

## **Articolo 96 Passaggi pedonali, marciapiedi e piazze**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si può prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti. I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.
4. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.

5. I passaggi pedonali urbani devono sempre essere illuminati.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
7. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 metri, dislivello non superiore a 0,18 metri e pendenza massima non superiore all'8%.
8. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe e una progettazione che faciliti la fruizione di cittadini con differenti abilità motorie.
9. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune può disporre il posizionamento di barriere metalliche a protezione dei pedoni, sulle quali è consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
10. Per quanto non specificato si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito.

#### **Articolo 97 Passi carrai ed uscite per autorimesse**

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 e, come tale, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Negli interventi che prevedano la realizzazione di nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 metri e non superiore a 4,50 metri; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità o nel caso di attività produttive.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più carrabili è consentito alle zone commerciali, artigianali e industriali sempre che necessaria; nelle zone residenziali, fatti salvi quelli già esistenti e autorizzati, è ammessa la presenza di più passi carrabili a servizio di un immobile, in caso di una viabilità interna insufficiente a garantire, in sicurezza, il doppio senso di circolazione dei veicoli ed anche il transito dei pedoni, e in situazioni di comprovata necessità verificate e valutate dal settore competente; 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. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, 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, secondo le prescrizioni dell'articolo 46 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, al quale si rimanda anche per i casi in cui sono ammesse le deroghe dall'obbligo di arretramento e/o automazione.
5. 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 m. 5 di lunghezza.
6. 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 6 o più posti macchina la larghezza della rampa non deve essere inferiore a 4,50 metri, mentre al di sotto dei 6 posti macchina la larghezza minima sarà di 3,50 metri;
  - c) percorso pedonale di larghezza non inferiore a 60 cm quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 6 posti macchina e/o costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;
  - d) il raggio di curvatura dovrà rispettare le prescrizioni vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.
7. 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 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.
  8. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza del cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandolo al piano con apposito elemento voltatesta.
  9. 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.
  10. La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà con altra non deve essere inferiore a 2,00 metri.
  11. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.
  12. Gli accessi carrabili già esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, se autorizzati ai sensi dell'articolo 22 del Codice delle Strada. Qualsiasi intervento, che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti ed autorizzati, comporterà l'adeguamento degli stessi al presente Regolamento e al Codice della Strada previo rilascio di apposita autorizzazione.
  13. Tutti i passi carrabili di nuova realizzazione devono essere dotati di meccanismo di automazione.
  14. Per qualsiasi intervento, che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti ma non autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, deve essere presentata domanda di autorizzazione.

## **Articolo 98 Recinzioni**

1. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici devono presentare un aspetto decoroso, armonizzandosi con le recinzioni vicine, e non devono ostacolare la visibilità stradale o pregiudicare la sicurezza della circolazione. I rami delle eventuali siepi non devono sporgere sul passaggio pubblico.
2. Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua ed avere, di norma, una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie, almeno al 50% della superficie stessa. Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza possono essere ammesse, tenendo conto del loro positivo

inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.

3. Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito non devono costituire ostacolo alla visibilità, non pregiudicare la sicurezza del traffico e l'adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, oltre che garantire eventuali allineamenti preesistenti. Cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.
4. Le nuove recinzioni o il rifacimento di quelle esistenti prospicienti spazi pubblici vanno progettate e realizzate seguendo criteri di uniformità per l'intera strada pubblica di cui fanno parte. Uniformità per quanto riguarda: i materiali, le altezze, i colori, le dimensioni, le trasparenze e le parti piene, le specie arbustive e le eventuali alberature.

#### **Articolo 99 Cancelli e accessi alla rete viaria**

1. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
2. I cancelli a movimento motorizzati devono essere dotati di dispositivi di segnalazione luminosa ed acustica nonché di blocco, al fine di garantire la sicurezza degli utenti e dei passanti.
3. I cancelli carrabili devono essere arretrati rispetto al filo della recinzione, al fine di consentire la fermata dell'autovettura nell'attesa dell'apertura del cancello senza ingombrare lo spazio pubblico. Nel caso in cui non sia possibile l'arretramento, i cancelli devono essere realizzati secondo quanto previsto al comma 2 e dotati di apertura motorizzata a radiocomando.
4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito solo quando è motivato da esigenze viabilistiche interne o esterne.
5. I nuovi cancelli o il rifacimento di quelli esistenti prospicienti spazi pubblici vanno progettati e realizzati seguendo criteri di uniformità per l'intera strada pubblica di cui fanno parte. Uniformità per quanto riguarda: i materiali, le altezze, i colori, le dimensioni, le trasparenze e le parti piene.

#### **Articolo 100 Spazi comuni per il deposito delle biciclette**

1. Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica si devono prevedere idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o interventi su edifici plurifamiliari, con parti comuni esistenti riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, nonché delle aree a parcheggi ad uso pubblico, devono obbligatoriamente essere realizzati, possibilmente al piano terra, spazi comuni (possibilmente coperti) destinati esclusivamente al deposito biciclette, (stalli, rastrelliere) accessibili dalla pubblica via.
3. Per il calcolo del numero totale di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si deve fare riferimento alla seguente formula:
  - a) numero minimo biciclette = 1 posto bici per appartamento per interventi ad uso residenziale.
  - b) Numero minimo biciclette =  $SL/100$  per interventi ad uso commerciale, produttivo, direzionale.
4. La dimensione di un posto bicicletta è pari a mq 1 (arrotondato) con dimensioni 0,60x1,70 metri.

5. Le superfici determinate sono escluse dal conteggio di superficie coperta, drenante ed Superficie Lorda SL.

### **Articolo 101 Attività temporanee negli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico con depositi o messa in opera di manufatti temporanei, deve chiedere al Comune specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire. L'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti ed è comunque subordinata al mantenimento delle eventuali attività esistenti sull'area, degli eventuali spazi di sosta pubblici, nonché della fruibilità e circolazione pedonale, ciclabile e veicolare in sicurezza dei luoghi.
2. Il Comune nel provvedimento autorizzatorio indica al data di termine finale dell'occupazione e può prescrivere condizioni per il mantenimento e il rispetto della qualità intrinseca dei luoghi e dei manufatti interessati dall'occupazione, e per garantire la circolazione in sicurezza di pedoni, ciclisti e veicoli.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione 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.
4. Scaduto il termine di cui al comma 2 senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

### **Articolo 102 Edicole e chioschi**

1. Sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività. Sono solitamente posti su suolo pubblico. Il progetto deve dimostrare la semplice removibilità del manufatto e garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili. La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i 20 mq di superficie coperta, fatto salvo quanto stabilito dagli atti normativi in materia di commercio. L'altezza massima, misurata tra il marciapiede e la gronda, è di 3,50 metri. Deve essere prevista la realizzazione di servizi igienici per le nuove installazioni.
2. I chioschi devono essere realizzati di norma in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopedonale fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e con particolare riferimento all'articolo 20.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto deve avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto ed è definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni devono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

5. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di permesso di costruire, previa acquisizione di concessione di occupazione di suolo pubblico.
6. Chioschi, dehors, 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 nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
7. Chioschi, dehors, cabine telefoniche ed edicole devono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso. Si applica inoltre quanto previsto dal al Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 15.11.2015 e s.m.i.

### **Articolo 103 Installazioni pubblicitarie**

1. Le installazioni pubblicitarie (cartelli, bacheche per affissioni, pannelli luminosi, insegne ecc) costituiscono parte integrante del disegno della città, influenzandone il carattere dei luoghi, e non devono costituire percezione prevalente dell'ambiente.
2. Le installazioni pubblicitarie devono essere collocate in modo tale da non ostacolare o impedire l'accessibilità e la fruibilità dello spazio pubblico; devono inoltre essere posizionati ad una altezza tale da consentire la lettura delle informazioni a tutti gli utenti.
3. Le installazioni pubblicitarie nelle aree adiacenti alla viabilità non devono essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e saranno autorizzati previa acquisizione, ove dovuta, del nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per le installazioni pubblicitarie 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
5. I pannelli luminosi a messaggio variabile non possono essere collocati nelle aree Tessuto Storico come definito dal PGT.
6. I cartelli pubblicitari di dimensioni superiori a 2,00 x 1,40 metri non possono essere collocati:
  - a) nel Tessuto Storico definito dal PGT;
  - b) nelle aree comprese nel Parco agricolo Ticino.
7. Nei tracciati guida di interesse paesaggistico individuati nel PGT valgono le prescrizioni di cui all'articolo 26, comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

### **Articolo 104 Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità**

1. Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a) le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - e) i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;

- f) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - g) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi non aventi scopo pubblicitario.
2. Le targhe delle vie, le piastrelle, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.
  3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro relativo ad un fabbricato sul quale viene apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

#### **Articolo 105 Toponomastica**

1. Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dalla struttura comunale competente e sono composte di materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale. Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.
2. Le caratteristiche di forma, colore e dimensioni, devono uniformarsi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.
3. Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.
4. Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.

#### **Articolo 106 Numeri civici**

1. Gli indicatori sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono composti di materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, sul lato destro dell'osservatore posizionato sullo spazio pubblico e rivolto con lo sguardo verso la porta, ad un'altezza variabile da 1,00 metro a m. 2,00 metri. I numeri devono essere in rilievo in modo da risultare riconoscibili al tatto.
2. Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne o di variazione della numerazione civica.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.

## Capo 4 Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

### Articolo 107 Aree verdi - Definizioni

1. Il verde urbano è un sistema complesso, formato da un insieme eterogeneo di superfici e di strutture vegetali, che si configura come un bene naturale di interesse collettivo e come una risorsa multifunzionale per la città. Sul piano ambientale fornisce servizi eco-sistemici essenziali quali la conservazione della biodiversità, la mitigazione dell'isola di calore, la depurazione dell'aria, l'attenuazione del rumore, la difesa idraulica del suolo e, in generale, svolge una funzione di resilienza nei confronti dei cambiamenti climatici.
2. Sono riconosciuti quali fattori di qualificazione ambientale la conservazione, la valorizzazione e la diffusione del patrimonio verde, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, come pure gli alberi identificati come monumentali.
3. Ai fini del presente regolamento rientrano nella definizione di "area verde", pubblica o privata:
  - a) parchi e giardini;
  - b) parchi e giardini storici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"
  - c) alberi monumentali vincolati ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
  - d) filari, piazze alberate, percorsi ciclopedonali nel verde;
  - e) verde a corredo di strade e infrastrutture (spartitraffico, barriere verdi, percorsi su rotaia, etc.);
  - f) aree cani, aiuole, fioriere, vasi posizionati su suolo pubblico;
  - g) aree verdi all'interno di cimiteri;
  - h) spazi verdi a corredo di servizi pubblici e di impianti sportivi;
  - i) giardini pensili, tetti e pareti verdi;
  - j) aree incolte e spazi residuali non edificati;
  - k) spazi verdi sovrastanti i parcheggi interrati in diritto di superficie su aree comunali;
  - l) orti urbani;
  - m) aree agricole con le loro pertinenze;
  - n) praterie e prati stabili, prati da sfalcio, marcite;
  - o) aree naturalistiche, corridoi ecologici, sponde di fiumi, canali, zone umide, boschi e consociazioni boschive

### Articolo 108 Sistema ambientale e connessioni ecologiche

1. Per quanto riguarda la Rete Ecologica Comunale (REC) si rimanda alle disposizioni presenti all'articolo 7 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT e all'articolo 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
2. Il sistema ambientale è connotato essenzialmente: dagli ambiti di valore paesaggistico – ambientale, caratterizzati da elementi di interesse geomorfologico, naturalistico, storico – architettonico e veduti stico; dagli ambienti di valore agronomico – ambientale, costituiti da aree del sistema agrario di collina e di pianura, con presenza di elementi percettivi del paesaggio agrario; degli ambienti di valore ecologico – ambientale, costituiti dal sistema dei parchi urbani e dei giardini pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi di connessione, ai margini ed all'interno dell'area urbanizzata.
3. Il reticolo idrico ed il sistema delle acque sono parte integrante del sistema ambientale: tali elementi sono riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica, anche per lo scambio e la

difesa delle biodiversità. In queste aree sono da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione.

## **Articolo 109 Criteri per la progettazione del verde**

1. La formazione, conservazione, sostituzione e manutenzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico e privati, può essere effettuata con libera semplice comunicazione al Comune, salvo che lo stesso non rientri all'interno di un intervento edilizio o non interessi alberi di particolare pregio. Gli interventi ricadenti in zone vincolate sono regolamentati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e DPR 31/2017 e s.m.i..
2. Per gli interventi sugli spazi verdi pubblici e su quelli privati, limitatamente ai casi in cui sono richiesti la realizzazione di opere di urbanizzazione, standard qualitativi o servizi, deve essere presentato un progetto a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine professionale dottori agronomi, o architetti, o architetti paesaggisti.
3. Il rilascio di qualsiasi titolo edilizio che riguardi gli spazi verdi privati (allo stato di fatto e/o di progetto) è assoggettato all'accertamento di conformità del progetto e al rilascio del parere da parte dell'Ufficio comunale preposto alla tutela del verde.
4. La qualità del verde, sia pubblico che privato, e di riflesso il contenimento dei suoi costi gestionali, ambientali e manutentivi, è vincolata al rispetto dei presupposti e dei criteri progettuali di seguito riassunti:
  - a) non frazionare le aree da destinare a verde pubblico;
  - b) assicurare le connessioni fra aree pubbliche (parchi e giardini, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni etc.) attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e corridoi ecologici;
  - c) far corrispondere i nuovi impianti arborei a zone alberate limitrofe, per incrementare la fitomassa e i benefici effetti sul microclima;
  - d) impiegare specie vegetali autoctone o naturalizzate, resistenti all'ambiente urbano e alle fisiopatie e a bassa intensità di manutenzione, applicare ove possibile criteri di tipo naturalistico;
  - e) non utilizzare pavimentazioni in asfalto per i percorsi all'interno di aree verdi, privilegiando materiali drenanti;
  - f) limitare il consumo della risorsa idrica, prendendo in considerazione anche l'utilizzo di acque di prima falda e di acque meteoriche debitamente raccolte, drenate e convogliate;
  - g) per superfici di modeste dimensioni e per il verde di arredo stradale fare largo impiego di specie tappezzanti o di piante a portamento prostrato o di arbusti che consentano di ricoprire completamente ed in breve tempo il suolo;
  - h) realizzare, in corrispondenza di strade ad alta percorrenza, barriere fonoassorbenti vegetali o costituite da materiali "inerti" (legno, vetro, altri materiali) o da terre armate o gabbionate;
  - i) in prossimità di edifici preferire piante caducifoglie per consentire l'insolazione degli ambienti che si affacciano sul giardino nei mesi invernali e il riparo dalla calura nei mesi estivi;
  - j) piantare alberi ad una distanza minima di 5 metri dai pali della pubblica illuminazione o da altri manufatti collegati alle reti interrato;
  - k) accantonare gli strati fertili e superficiali del terreno, da riutilizzarsi in seguito, nelle zone
  - l) interessate dalla sistemazione a verde finale;
  - m) realizzare parcheggi con fasce verdi continue, a raso, permeabili e alberate che fungano da rain-garden;

- n) lasciare spazi permeabili alla base degli alberi, di larghezza minima di 2 metri;
5. I presupposti e vincoli progettuali di cui sopra possono essere derogati in caso di dimostrata infattibilità tecnica, per ragioni morfologiche delle aree da urbanizzare, da valutarsi insindacabilmente dal servizio competente in materia di verde pubblico/uso pubblico.

### **Articolo 110 Interventi di potatura**

1. La potatura deve essere eseguita rispettando, per quanto possibile, la ramificazione naturale dell'albero e facendo in modo che il ramo di ritorno abbia lunghezza pari ad almeno un terzo di quello rimosso. I tagli devono essere netti e rispettare la corteccia sulla parte residua, senza lasciare monconi.
2. Sia in ambito pubblico che privato sono ammesse le potature di:
  - a) porzioni di chioma secche;
  - b) porzioni di chioma lesionate o alterate da attacchi parassitari e da danni meccanici o meteorici, tali da pregiudicare la salute della pianta e/o la sua stabilità;
  - c) porzioni di chioma che rappresentano un ostacolo per la circolazione stradale o eccessivamente ravvicinate a edifici, confini e infrastrutture o che interferiscono con gli impianti elettrici e semaforici e con i cartelli stradali;
  - d) chiome di esemplari che hanno subito danneggiamenti all'apparato radicale e che presentano danni alla struttura epigea determinati da agenti patogeni.
3. La potatura degli alberi si effettua tenendo conto del periodo riproduttivo e di nidificazione degli uccelli autoctoni e migratori e, di norma, avviene nel periodo dall'1 ottobre al 28 febbraio, salvo che per interventi urgenti di prevalente interesse pubblico e/o volti alla tutela dell'incolumità pubblica.

### **Articolo 111 Abbattimento di alberi**

1. L'abbattimento degli alberi sul territorio comunale si effettua tenendo conto del periodo riproduttivo e di nidificazione degli uccelli autoctoni e migratori e, di norma, avviene nel periodo che va dall'1 ottobre al 28 febbraio, salvo che per interventi urgenti di prevalente interesse pubblico e/o volti alla tutela dell'incolumità pubblica.
2. Nell'ambito delle aree private e delle aree verdi ad uso pubblico, in caso di abbattimenti non compresi in procedimenti edilizi, i proprietari titolari di permessi edilizi abitativi devono richiedere espressa autorizzazione. La richiesta deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - a) relazione botanica e fitosanitaria indicante, per ciascuna pianta per cui si richiede l'autorizzazione, il nome botanico, l'altezza, la circonferenza del tronco misurata a 130 cm dal suolo (o la somma delle circonferenze dei singoli tronchi, sempre misurate a 130 cm dal suolo, qualora la pianta sia costituita da più fusti), e le condizioni fitosanitarie generali. La relazione deve essere redatta a firma di un professionista dottore agronomo o forestale, o perito agrario, o agrotecnico, o dottore paesaggista, iscritti all'albo professionale;
  - b) esauriente documentazione fotografica delle piante per cui si richiede l'autorizzazione;
  - c) planimetria in scala adeguata per consentire la precisa identificazione e localizzazione della/e pianta/e per cui si richiede l'autorizzazione e degli alberi che si dovranno piantare in sostituzione.
3. Alle prescrizioni eventualmente contenute nell'autorizzazione si deve provvedere nella stagione utile, e comunque entro 365 giorni. L'eventuale compensazione può avvenire in

luogo diverso, concordato con gli Uffici comunali preposti alla tutela del verde, qualora risulti impossibile all'interno dell'area in cui stato effettuato l'intervento di abbattimento.

4. Nel caso di abbattimenti di alberature eseguite senza autorizzazione, e in caso di mancata compensazione, si applicano le sanzioni amministrative previste all'articolo 127.
5. L'abbattimento può essere effettuato senza autorizzazioni solo in caso di pericolo imminente, da comunicare tempestivamente al Comune, corredando la segnalazione con fotografie a comprova della situazione di rischio.
6. I Piani attuativi, prima della loro adozione, sono sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio comunale preposto alla tutela del verde, che valuta la documentazione presentata ed emette il parere preliminare di competenza, vincolante, corredato da eventuali prescrizioni e senza il quale non possono procedere.

## **Articolo 112 Orti**

1. Rientrano nella definizione di "orto":
  - a) gli orti didattici, aree verdi all'interno dei plessi scolastici o gestite attraverso convenzioni con enti o aziende agricole, destinate alla formazione degli studenti a pratiche ambientali sostenibili;
  - b) gli orti urbani, tasselli verdi all'interno dell'agglomerato cittadino o nelle aree periferiche delle città che contribuiscono al recupero di aree abbandonate o sottoutilizzate dalle città, configurandosi quali innovativi elementi del paesaggio urbano contemporaneo;
  - c) gli orti collettivi, appezzamenti di terreni gestiti da associazioni, individuati quale luogo di pratica ortofrutticola, organizzati con la finalità di dare l'opportunità a chi non ha un orto e non ha sufficienti conoscenze tecniche di beneficiare dei prodotti di un lavoro collettivo.
2. Gli orti, come sopra definiti, sono disciplinati da apposito regolamento comunale.

## **Articolo 113 Percorsi in territorio rurale**

1. Il territorio rurale ricadente nel Parco del Ticino è disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (PTC) e dei relativi Piani di Settore, che prevalgono sulle previsioni del PGT.
2. Per tutti gli interventi di manutenzione e di realizzazione di parchi e percorsi in territorio rurale non rientranti nel perimetro del Parco del Ticino i criteri progettuali da osservare sono i seguenti:
  - a) ridurre al minimo i movimenti di terra e la realizzazione di muri di contenimento;
  - b) realizzare strade "a fondo naturale", curando particolarmente la formazione del sottofondo, che dovrà essere drenante; per brevi tratti dotati di accentuata acclività consentita la realizzazione di fondo in getto, con finitura superficiale in pietrame;
  - c) allontanare le acque meteoriche tramite canalette trasversali in legno o ferro; eventuali canalette di raccolta laterali, se realizzate in getto, dovranno essere rivestite con conci di pietra a spacco;
  - d) utilizzare preferibilmente tecniche di "ingegneria naturalistica" per il consolidamento di scarpate e rilevati;
  - e) le sponde dei canali e delle rogge devono essere lasciate libere di "naturalizzarsi" con specie vegetali che garantiscano la stabilità del terreno e l'habitat idoneo ai cicli vitali delle specie di insetti previste nella Direttiva Habitat 92/43/CEE;

- f) mantenere il sistema dei sentieri, inteso come connessione tra il territorio urbano, le aree naturali e le aree agricole.

## **Capo 5 Infrastrutture e reti tecnologiche**

### **Articolo 114 Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti**

1. L'allaccio alle reti distributive dei servizi tecnologici, le reti interne agli immobili privati, gli strumenti di misurazione dei consumi e gli scarichi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato. In particolare, per quanto riguarda la somministrazione di acqua ed il servizio di fognatura e depurazione delle acque, devono essere osservati gli appositi regolamenti del servizio acquedotto e del servizio fognatura e depurazione.

### **Articolo 115 Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette 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 devono essere preferibilmente interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe.
5. 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 paesistico, architettonico ed ambientale in cui si collocano.
6. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale.
7. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio – anche dell'acquedotto - e di decompressione del gas, nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, devono essere realizzate in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione. Per comprovate difficoltà realizzative possono essere rilasciate deroghe.

### **Articolo 116 Locali per la raccolta differenziata di rifiuti**

1. Ogni edificio con più di 4 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori diversificati per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali devono avere dimensioni minime di 9,00 mq ai quali vanno aggiunti altri 0,50 mq per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 4.
2. Tali manufatti, i cui accessi devono avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei bidoni, devono essere rivestiti di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

3. I locali per la raccolta rifiuti devono essere attrezzati al fine di garantire il rispetto delle normative in tema di raccolta rifiuti, nonché le normative di carattere igienico sanitario, in particolare devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza minima 2,00 metri con porta metallica lavabile di dimensione 0,90 x1,80 metri;
  - b) pavimento e pareti arrotondati, con rivestimento lavabile e impermeabile fino all'altezza di 2,00 metri dal pavimento;
  - c) presa dell'acqua con lancia;
  - d) scarico regolamentare e sifonato;
  - e) presenza di bidoni per la differenziazione delle diverse tipologie di rifiuto;
  - f) idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
  - g) dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata, con apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto.
4. Qualora siano posti a livello della strada stessa e si affaccino sul marciapiede, possono essere dotati di una apertura che consenta un facile accesso per lo sgombero delle immondizie.
5. In caso di apertura di nuova attività, presso i locali utilizzati per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, nonché presso i locali utilizzati come mense, come pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti. Detti spazi devono essere distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede detti locali.

#### **Articolo 117 Ricarica di veicoli elettrici**

1. Fatte salve diverse disposizioni normative, in caso di nuova costruzione o in caso di interventi di ristrutturazione deve essere prevista la predisposizione all'allaccio a infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture da ciascuno spazio a parcheggio coperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.
2. In adiacenza agli edifici pubblici quali il Municipio, i complessi sportivi, la Biblioteca e in tutti i luoghi a forte permanenza di pubblico, si deve prevedere l'installazione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile.

#### **Articolo 118 Serre bioclimatiche**

1. La DGR n. XI/2480 del 18 novembre 2019 definisce i seguenti requisiti minimi affinché le serre bioclimatiche possano essere considerati come volumi tecnici, quindi non computabili ai fini volumetrici del fabbricato:
  - a) la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;
  - b) la serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del decreto regionale n. 2456/2017, pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata;
  - c) la serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
  - d) la serra non sia dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;

- e) la superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti.
2. In aggiunta ai criteri di cui al comma 1 una serra bioclimatica per essere considerata volume tecnico deve rispettare il criterio di cui al punto g) del successivo comma 5 del presente articolo.
  3. Alle serre bioclimatiche si applicano le indicazioni tecniche contenute nel documento “Criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, ai fini dell’equiparazione a volumi tecnici” approvato in allegato alla DGR n. XI/2480 del 18 novembre 2019.
  4. I dispositivi mobili schermanti di cui al comma 1 lettera c) devono, come previsto al punto 5.4 del documento “Disposizioni in merito all’efficienza energetica degli edifici” approvato con DGR n.VIII/8745 del 22 dicembre 2008, consentire la riduzione del 70% dell’irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale. Nel caso sia documentata l’impossibilità tecnica di raggiungere la riduzione del 70% dell’irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentito adottare in modo combinato di sistemi schermanti e sistemi filtranti.
  5. Alle serre bioclimatiche si applicano le seguenti indicazioni, aggiuntive di quelle elencate ai commi precedenti, al fine di migliorarne le prestazioni energetiche e rispettare la coerenza architettonica dell’edificio:
    - a) essere localizzata sulle facciate sud, sud-est, sud-ovest dell’edificio;
    - b) avere almeno tre lati e la copertura in vetro, ed essere architettonicamente integrata e coerente con l’edificio;
    - c) permettere lo scambio termico con gli ambienti adiacenti attraverso le pareti e/o opportune comunicazioni di ventilazione, dimensionate in modo da mantenere un ambiente termoregolato per tutto l’anno;
    - d) contenere all’interno della serra un elemento edilizio che funzioni da massa di accumulo termico, come per esempio un pavimento in grado di assorbire e rilasciare lentamente il calore;
    - e) realizzare la ventilazione naturale del locale attraverso adeguate aperture verso l’esterno, evitando l’adozione di impianti di climatizzazione dell’aria;
    - f) non compromettere la corretta illuminazione naturale dei locali interni;
    - g) non devono permettere la permanenza delle persone, limitando l’accesso al minimo per la manutenzione; a tale fine la loro profondità non può essere superiore a 1,50 metri e le aperture nella parete di separazione con i locali attigui devono avere una superficie complessiva inferiore a 2,50 mq.

## **Articolo 119 Tetti verdi**

1. Le soluzioni denominate “tetti verdi” sono previste su coperture piane o leggermente inclinate superiori a 100 mq, e sono realizzate in accordo con le apposite norme UNI 11235:2015 “Istruzioni per la progettazione, l’esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde”. Si possono adottare soluzioni di tipo:
  - a) tetto verde estensivo, ricoperto da uno strato di verde con specie vegetali tra cui erba, sedum o piante basse, con elevata resistenza agli stress termici e idrici sia estivi che invernale, con uno strato di terra non superiore a 15 cm, che richiedono minimi interventi di manutenzione;

- b) tetto verde intensivo, ricoperto da uno strato di verde con specie vegetali tra cui erbe aromatiche, piante, arbusti e (piccoli) alberi con uno strato di terra maggiore di 15 cm, tenendo conto delle caratteristiche strutturali e architettoniche degli edifici, che richiedono una manutenzione di intensità medio alta.
2. I tetti verdi sono costituiti da più strati sovrapposti per svolgere funzioni di impermeabilizzazione, coibentazione termica, drenaggio e laminazione delle acque meteoriche. Gli strati contengono secondo le esigenze e le caratteristiche climatiche: vegetazione, substrato colturale, strato filtrante, strato drenante, barriera antiradice, membrana impermeabile, e copertura o elemento portante.
3. L'acqua necessaria per la manutenzione del tetto verde deve provenire da riserve di acqua meteorica o di riciclo appositamente dimensionate e incluse nel progetto della copertura. Il sistema di irrigazione viene alimentato con energia proveniente da pannelli fotovoltaici montati sulla copertura.
4. I tetti verdi devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) mantenere nel tempo le condizioni agronomiche necessarie al corretto sviluppo della vegetazione;
  - b) controllare la capacità drenante e la laminazione delle acque meteoriche;
  - c) mantenere condizioni sufficienti di ossigenazione attraverso la definizione di condizioni per un'efficiente aereazione;
  - d) controllare nel tempo l'accumulo idrico per supportare una corretta idratazione delle piante e un uso efficiente dell'acqua;
  - e) progettare tutte le parti del sistema in modo da semplificare le operazioni di manutenzione e l'accesso alla copertura;
  - f) resistere agli attacchi biologici e ai microorganismi;
  - g) contribuire a migliorare la biodiversità della zona.
5. Ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i. e della DGR n.XI/3508 del 5 agosto 2020 la redazione di tetti verdi comporta la possibilità di incrementare del 5% l'indice di edificabilità massimo del PGT.

## **Articolo 120 Orientamento dell'edificio**

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono orientare l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza massima di 20°. La collocazione dell'edificio e la disposizione interna devono tenere conto di un'attenta considerazione della sagoma e delle altezze degli edifici circostanti sia nelle condizioni estive (21 giugno) che invernali (21 dicembre) al fine di minimizzare le ombre d'inverno e contenere l'insolazione diretta in estate.
2. La progettazione degli spazi interni deve prevedere lo sviluppo di ampie superfici vetrate dal lato sud e superfici piene dal lato nord, con locali di servizio (scale, corridoi, servizi, box) nel lato nord e locali per attività diurne e lavorative nel lato nord, e quindi preferenzialmente le camere da letto verso sud-est o sud-ovest, e le cucine verso est. L'ingresso deve essere protetto in modo da non esporre direttamente gli ambienti interni all'aria fredda invernale.
3. Nelle lottizzazioni le soluzioni a densità più elevata (pluripiano e case a schiera) sono preferenzialmente da disporre nella direzione est-ovest, mentre le densità minori (edifici singoli) possono essere disposte lungo la direzione nord-sud.

## **Articolo 121 Impianti centralizzati di produzione di calore**

1. Negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità abitative, facenti parte del medesimo edificio, deve essere realizzato un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. La norma si applica anche a progetti di lottizzazioni che comprendono più di 4 unità abitative singole indipendenti oppure organizzate a schiera con spazi pertinenziali comuni interni o esterni.
2. È obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento nei seguenti casi:
  - a) edifici di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
  - b) edifici in cui è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento;
  - c) edifici in cui è prevista la sostituzione del generatore di calore.nei casi di cui ai precedenti punti a) e b) in cui l'impianto sia alimentato a metano, è obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, ovvero di soluzioni impiantistiche con rendimento unitario uguale o superiore.
3. Negli edifici esistenti non è consentita la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.
4. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione di impianto termico, nonché per gli impianti esistenti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali e di sistemi per la contabilizzazione del calore separata per ogni singola unità immobiliare, ai sensi del D.lgs 102/2014 e s.m.i. e della DGR n.XI/3502 del 5 agosto 2020.

## **Articolo 122 Impianti di climatizzazione estiva**

1. La realizzazione di nuovi impianti per la climatizzazione estiva nei nuovi edifici o la sostituzione di quelli esistenti deve rispettare le seguenti condizioni:
  - a) la potenza dell'impianto deve essere dimensionata a seguito di calcolo effettuato da tecnico abilitato;
  - b) negli edifici con più di 4 unità abitative devono essere realizzati impianti centralizzati con sistemi separati nelle singole unità per la contabilizzazione dell'energia e nei singoli ambienti per la regolazione della temperatura;
  - c) i componenti esterni dell'impianto non devono arrecare disturbo acustico o termico e non devono essere visibili dagli spazi pubblici.
2. Nei nuovi edifici nella ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli elementi esterni degli impianti di condizionamento estivo, compresi canali e cavidotti, devono prevedere apposite nicchie di alloggiamento che si integrino e armonizzino con gli elementi architettonici dell'edificio.

## **Articolo 123 Requisiti energetici e altri requisiti**

1. I requisiti dell'involucro edilizio, le modalità di determinazione del fabbisogno energetico per il riscaldamento ed il relativo calcolo dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento sono individuati nella DGR VIII-5018/2007 e s.m.i., la quale dopo diversi aggiornamenti è oggi inclusa nel testo unico per l'efficienza energetica degli edifici di cui alla Dduo 18 dicembre 2019 - n. 18546, nella versione più recente alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio.

2. Gli edifici di nuova costruzione, di ristrutturazione, di ampliamento per i quali è richiesto devono dotarsi entro il termine dei lavori dell'attestato di prestazione energetica come specificato nei punti 11 e 12 del Decreto Dirigenziale Dduo 18 dicembre 2019 - n. 18546 "Aggiornamento delle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 2456 del 8 marzo 2017"
3. Ai sensi dell'articolo 11 comma 1 e dell'allegato 3 comma 4 del D.Lgs 28/2011 i pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. I pannelli vengono collocati sulle falde esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est o ovest.
4. I pannelli devono essere sempre progettati in modo da integrarsi con le caratteristiche architettoniche degli edifici e con i caratteri morfologici e paesaggistici del contesto territoriale.
5. Il principio di aderenza può essere derogato in presenza di coperture piane o quasi piane sulle quali vengono realizzati tetti verdi. In tale caso i pannelli possono essere appoggiati su appositi sostegni che li distanzino dalla copertura, ponendo in ogni caso grande attenzione a verificare la coerenza architettonica con l'edificio e l'inserimento nel contesto paesaggistico.
6. In via prioritaria la collocazione di pannelli sulle coperture interne al Tessuto Storico deve essere evitata. Può essere ammessa solo nel caso che i pannelli non siano visibili da spazi pubblici e a seguito di attenta valutazione del loro inserimento architettonico e paesaggistico da parte degli organi competenti per il rilascio del titolo abilitativo e dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i..

#### **Articolo 124 Riduzione del consumo di acqua potabile**

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono prevedere l'installazione di un contatore per ciascuna unità immobiliare per la misurazione dei consumi di acqua potabile.
2. Si devono inoltre attuare, negli edifici di cui al comma 1, i dispositivi e le misure di riduzione del consumo idrico potabile contenute all'articolo 6 del Regolamento Regionale n.2 del 24 marzo 2006 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26". Si applicano in aggiunta le seguenti indicazioni:
  - a) le cassette per i WC devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la scelta separata, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua;
  - b) le cassette per i WC devono essere alimentate, in alternativa o in combinazione, da: acque meteoriche, acque di prima falda, acque di scarico di lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici;
  - c) i rubinetti devono essere dotati di miscelatore aria e acqua;
  - d) utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia delle parti in comune;
  - e) previsione, anche ai fini del precedente punto d) di sistemi di raccolta e conservazione (apposita cisterna) delle acque meteoriche connessi con le pluviali e canali di gronda che raccolgono le acque meteoriche provenienti dalle coperture;
  - f) il sistema per la raccolta delle acque grigie (da scarichi di docce, lavabi ed elettrodomestici) deve essere dimensionato in modo da consentire il riuso di almeno il 70% delle acque grigie;

- g) la cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria per gli usi consentiti.
3. In generale nei nuovi edifici e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si deve prevedere la realizzazione di sistemi distinti per la circolazione delle acque potabili e delle acque meteoriche da riutilizzare per usi non potabili. Si devono inoltre prevedere sistemi separati per il convogliamento verso il sistema fognario urbano, in previsione di un passaggio a un sistema duale:
- a) delle acque reflue da uso civile, potabili e grigie;
  - b) delle acque meteoriche dalle coperture o dagli spazi esterni pavimentati, che sono in eccesso rispetto a quelle riusate o a quelle che vengono disperse per permeabilità nel sottosuolo dove le caratteristiche del terreno lo consentono.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Articolo 125 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il Comune, attraverso il personale dell'Ufficio Tecnico e gli agenti di Polizia Locale, esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio, ai sensi dell'articolo 27 DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. Il Comune può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante, o in presenza di circostanziati elementi informativi, al fine di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio o del PGT o di piani attuativi.

### **Articolo 126 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. I cantieri e gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili per ispezioni del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, o dipendente del Comune delegato, o del Corpo di Polizia Locale, ai fini di quanto previsto dall'articolo 27 del DPR 380/2001 e smi.
2. In presenza di realizzazione di opere abusive o difformi rilevate durante le attività ispettive il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili e alle altre comunicazioni previste dalla legge. Il procedimento sanzionatorio viene concluso entro 60 giorni dall'emissione dell'ordinanza di sospensione. In tale periodo gli interessati possono fare pervenire le proprie osservazioni delle quali viene dato riscontro nel provvedimento che conclude il provvedimento sanzionatorio.
3. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
  - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008 e smi. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
  - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
  - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
  - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **Articolo 127 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Ai sensi della L 689/1981 e dell'articolo 7-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. le violazioni delle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono soggette a sanzione

amministrativa pecuniaria compresa tra euro 25,00 ed euro 500,00, in aggiunta a eventuali ulteriori sanzioni determinate da normative statali e regionali o altri regolamenti.

2. Il provvedimento sanzionatorio viene emesso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata e contiene, dove necessario, disposizioni per la contestuale rimozione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, per il ripristino delle condizioni preesistenti, o altre eventuali azioni necessarie. Determina inoltre un tempo congruo per ottemperare a quanto previsto dal provvedimento e al pagamento della sanzione.
3. La mancata ottemperanza a quanto disposto dal provvedimento di cui al comma 2 comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra euro 200,00 ed euro 500,00.
4. In caso di mancato pagamento della sanzione si procede alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso.

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 128 Aggiornamento del regolamento edilizio**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.
2. Le modifiche al Regolamento Edilizio e dei suoi allegati che ne costituiscono parte integrante sono approvate mediante le procedure di approvazione dello stesso definite dall'articolo 29 della LR n. 12/2005.
3. Le disposizioni del presente Regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
4. Gli adeguamenti conseguenti alle modifiche organizzative della struttura comunale influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente regolamento operano direttamente sulle relative disposizioni.

### **Articolo 129 Disposizioni transitorie**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti e alle Comunicazioni di Inizio Lavori presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento. Per data di presentazione si intende la data in cui l'istanza è pervenuta al SUE o SUAP.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi (anche relativamente alle segnalazioni certificate di inizio attività ed alle comunicazioni di inizio lavori asseverate), che sono stati avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le varianti apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio continuano ad essere disciplinate secondo il previgente Regolamento Edilizio fino conclusione dell'intervento sancita dalla dichiarazione di fine lavori.