



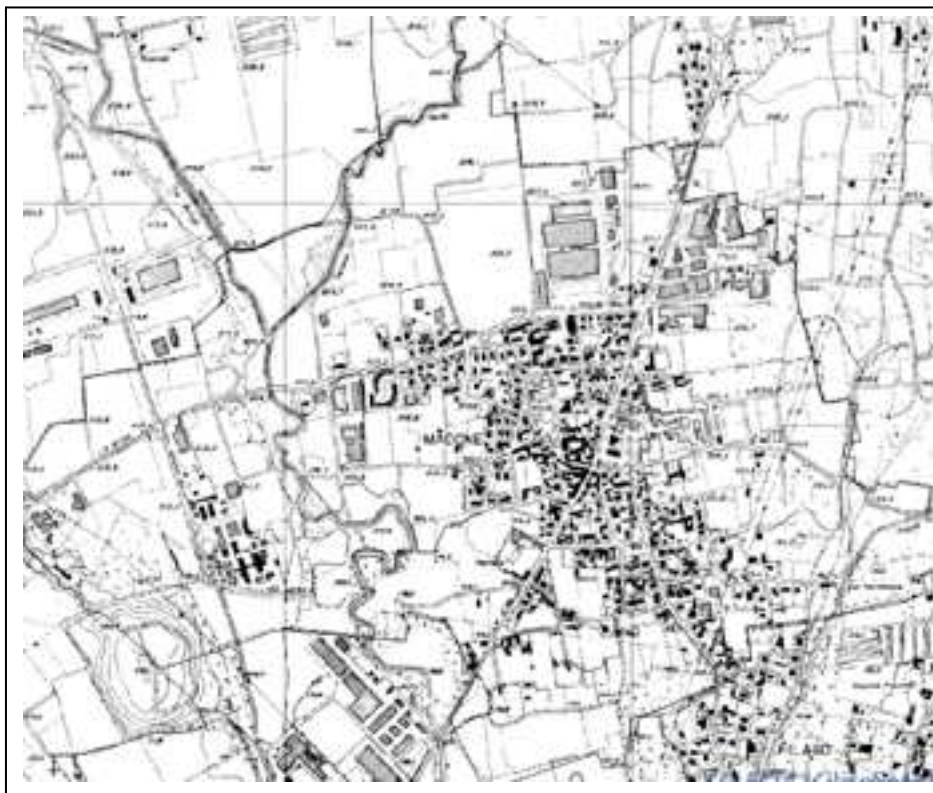
# COMUNE di MADONE

Piazza San Giovanni n° 1 - 24040 Madone (BG)  
tel. 035.991174 int. 204 – fax. 035.4942441  
c.f. 00575780168 - e-mail [tecnico@comune.madone.bg.it](mailto:tecnico@comune.madone.bg.it)

## UFFICIO TECNICO COMUNALE

# ***REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE***

**Art. 28 L.R. n. 12/2005**



Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 5 febbraio 2008

Depositato presso la Segreteria Comunale dal 3 marzo 2008 al 18 marzo 2008

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 dell'8 aprile 2008

## **SOMMARIO**

### **Oggetto, finalità e procedure di approvazione del Regolamento Edilizio**

- Oggetto
- Finalità
- Procedure di approvazione

### **Titolo I**

#### **Norme procedurali**

#### **Capo I**

##### **L'iniziativa**

- Art. 1 Soggetti
- Art. 2 Autorizzazione paesaggistica
- Art. 3 Piani attuativi
- Art. 4 Certificati di agibilità
- Art. 5 Documentazione da allegare alle istanze
- Art. 6 Modalità di presentazione delle istanze
- Art. 7 Autocertificazione

#### **Capo II**

##### **Le fasi del procedimento amministrativo**

- Art. 8 Istruttoria e provvedimento finale delle istanze di permesso di costruire
- Art. 9 Istruttoria e provvedimento finale delle istanze paesaggistiche
- Art. 10 Istruttoria della denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Art. 11 Istruttoria e provvedimento dei piani attuativi di iniziativa privata
- Art. 12 Istruttoria e provvedimento delle richieste di certificati di agibilità
- Art. 13 Voltura del permesso di costruire
- Art. 14 Varianti essenziali

#### **Capo III**

##### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

- Art. 15 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
- Art. 16 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse
- Art. 17 Sportello Unico per l'edilizia
- Art. 18 Pareri preventivi

#### **Capo IV**

##### **L'accesso ai documenti**

- Art. 19 Norme applicabili e modalità di accesso ai documenti

#### **Capo V**

##### **Vigilanza e sanzioni**

- Art. 20 Sanzioni edilizie
- Art. 21 Sanzioni paesaggistiche
- Art. 22 Avvio, istruttoria e provvedimento finale del procedimento sanzionatorio
- Art. 23 Fase integrativa dell'efficacia

### **Titolo II**

#### **La Commissione Edilizia**

#### **Capo I**

##### **Composizione e nomina**

- Art. 24 Composizione
- Art. 25 Nomina e durata
- Art. 26 Casi di astensione
- Art. 27 Casi di decadenza

#### **Capo II**

##### **Attribuzioni**

- Art. 28 Competenze
- Art. 29 Funzioni
- Art. 30 Casi di esclusione del parere

### **Capo III**

#### **Funzionamento**

Art. 31 Funzionamento

Art. 32 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

Art. 33 Validità delle sedute e delle decisioni.

### **Titolo III**

#### **La Commissione per il Paesaggio**

#### **Capo I**

##### **Composizione e nomina**

Art. 34 Composizione

Art. 35 Nomina e durata

Art. 36 Casi di astensione

Art. 37 Casi di decadenza

#### **Capo II**

##### **Attribuzioni**

Art. 38 Competenze

Art. 39 Funzioni

Art. 40 Casi di esclusione del parere

#### **Capo III**

##### **Funzionamento**

Art.41 Funzionamento

Art.42 Validità delle sedute e delle decisioni.

### **Titolo IV**

#### **Disposizioni sull'attività edilizia**

#### **Capo I**

##### **Ambiente urbano**

Art. 43 Disciplina del verde su aree pubbliche

Art. 44 Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico

Art. 45 Insegne e mezzi pubblicitari

Art. 46 Strutture temporanee mobili

Art. 47 Spazi porticati e gallerie

Art. 48 Occupazione degli spazi pubblici

Art. 49 Passaggi pedonali

Art. 50 Piste ciclabili

Art. 51 Disciplina d'uso del sottosuolo

Art. 52 Reti di servizi pubblici

Art. 53 Volumi tecnici ed impiantistici

Art. 54 Intercapedini e griglie di aerazione

Art. 55 Accessi e passi carrabili

Art. 56 Strade private

Art. 57 Allacciamento alle reti impiantistiche

Art. 58 Recinzioni

Art. 59 Spazi inedificati, edifici in disuso

Art. 60 Toponomastica e segnaletica

Art. 61 Numeri civici degli edifici

#### **Capo II**

##### **Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

Art. 62 Decoro dei fabbricati

Art. 63 Superficie scoperta e drenante

Art. 64 Altezza degli edifici

Art. 65 Misurazione delle distanze tra fabbricati

Art. 66 Prospetti su spazi pubblici ed a confine

Art. 67 Allineamenti

Art. 68 Spazi conseguenti ad arretramenti

Art. 69 Sporgenze e aggetti

Art. 70 Disciplina del colore

Art. 71 Allacciamento alle reti fognarie

Art. 72 Salubrità dei terreni edificabili

- Art. 73 Sistemi per la distribuzione interna dell'acqua e dell'acqua sanitaria
- Art. 74 Sistemi per la raccolta delle acque di scarico e della pioggia
- Art. 75 Impianti idrici nelle costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali
- Art. 76 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

### **Capo III**

#### **Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili**

- Art. 77 Qualità dell'aria in spazi confinati
- Art. 78 Riscaldamento d'aria
- Art. 79 Aerazione naturale
- Art. 80 Aerazione artificiale
- Art. 81 Apertura di serramenti
- Art. 82 Ambienti di servizio
- Art. 83 Ambienti con impianti di combustione
- Art. 84 Aerazione dei servizi igienici
- Art. 85 Dotazione minima di canne
- Art. 86 Aerazione tramite corti, patii, cavedi
- Art. 87 Corti o cortili
- Art. 88 Patii
- Art. 89 Cavedi
- Art. 90 Cavedi tecnici o passi d'uomo
- Art. 91 Illuminazione
- Art. 92 Requisiti di illuminazione naturale e diretta
- Art. 93 Requisiti igrotermici
- Art. 94 Requisiti acustici
- Art. 95 Requisiti spaziali
- Art. 96 Superficie minima utile alloggi
- Art. 97 Altezza minima dei singoli ambienti
- Art. 98 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici
- Art. 99 Soppalchi
- Art. 100 Sottotetti
- Art. 101 Spazi seminterrati e sotterranei
- Art. 102 Scale
- Art. 103 Ascensori
- Art. 104 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici
- Art. 105 Depositi e raccoglitori di rifiuti
- Art. 106 Requisiti funzionali

### **Capo IV**

#### **Realizzazione degli interventi**

- Art. 107 Inizio lavori
- Art. 108 Richiesta e consegna punti fissi
- Art. 109 Sicurezza e disciplina generale del cantiere di costruzione
- Art. 110 Recinzioni e manufatti provvisori
- Art. 111 Operazioni di scavo
- Art. 112 Misure cautelative per rinvenimento reperti archeologici, storici ed artistici
- Art. 113 Conferimento dei materiali di risulta
- Art. 114 Permesso di costruire in sanatoria
- Art. 115 Cambi di destinazione d'uso
- Art. 116 Funzioni di vigilanza
- Art. 117 Ultimazione dei lavori
- Art. 118 Interventi non ultimati
- Art. 119 Verifica e conformità dell'opera eseguita

### **Capo V**

#### **Modalità di predisposizione dei progetti e definizione degli interventi**

- Art. 120 Modalità di rappresentazione grafica e del contesto ambientale
- Art. 121 Definizione degli interventi

### **Capo VI - Abolizione delle barriere architettoniche**

- Art. 122 Disposizioni generali
- Art. 123 Definizioni
- Art. 124 Commissione Edilizia
- Art. 125 Percorsi di accesso
- Art. 126 Rampe

- Art. 127 Scale
- Art. 128 Parapetti
- Art. 129 Passaggi e porte
- Art. 130 Ascensori
- Art. 131 Locali igienici
- Art. 132 Mobilità e arredo urbano
- Art. 133 Parcheggi

## **Titolo V**

### **Sostenibilità, risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia**

#### **Capo I**

##### **Disposizioni generali**

- Art. 134 Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia
- Art. 135 Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile

#### **Capo II**

##### **Energia**

- Art. 136 Orientamento e disposizione
- Art. 137 Sistemi solari passivi
- Art. 138 Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili
- Art. 139 Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi
- Art. 140 Prestazioni dei serramenti
- Art. 141 Contenimento delle dispersioni
- Art. 142 Bilancio energetico
- Art. 143 Impianti illuminanti

#### **Capo III**

##### **Acqua**

- Art. 144 Contabilizzazione dei consumi
- Art. 145 Raccolta acque meteoriche
- Art. 146 Permeabilità suolo

#### **Capo IV**

##### **Materiali, salute e comfort**

- Art. 147 Certificati ambientali
- Art. 148 Radon
- Art. 149 Livello acustico
- Art. 150 Tasso di umidità
- Art. 151 Informazione

#### **Capo V**

##### **Criteri di sostenibilità facoltativi (soggetti a sistemi incentivanti)**

- Art. 152 Tetti verdi
- Art. 153 Disgiuntori e cavi schermati
- Art. 154 Pompe di calore
- Art. 155 Geotermia
- Art. 156 Acque grigie
- Art. 157 Vegetazione

#### **Capo VI**

##### **Sistemi incentivanti (criteri di sostenibilità facoltativi)**

- Art. 158 Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali

## **Titolo VI**

### **Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione**

- Art. 159 Disposizioni specifiche per gli impianti tecnologici di ricezione

## **Titolo VII**

### **Norme finali e transitorie**

#### **Capo I - Durata del Regolamento Edilizio**

- Art. 160 Modifiche al regolamento edilizio
- Art. 161 Deroghe

**Capo II - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e gli atti del P.G.T.**

Art. 162 Regolamento edilizio e P.G.T.

Art. 163 Aggiornamento e relazione con altre disposizioni normative

## **OGGETTO, FINALITA' E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Oggetto**

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio disciplina sull' intero territorio comunale:

- le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo;
- le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze e le relative destinazioni d'uso;
- le procedure e le responsabilità amministrative di avvio, verifica e controllo dei processi d'intervento, intesi come la successione di operazioni tra loro correlate, sia dal punto di vista organizzativo che temporale e finalizzate alla realizzazione e/o modifica degli interventi edilizi.

### **Finalità**

Il Regolamento Edilizio si pone l'obiettivo di:

- definire gli aspetti procedurali finalizzati alla semplificazione e alla trasparenza degli atti amministrativi;
- concorrere a garantire al prodotto edilizio i requisiti di sicurezza, funzionalità, fruibilità e benessere;
- assicurare la realizzazione di un'elevata e diffusa qualità dell' ambiente urbano, attraverso il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto degli elementi storici, ambientali e culturali degli edifici e dei contesti.

### **Procedure di approvazione**

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 12/2005, previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente, il Regolamento Edilizio è approvato secondo le seguenti procedure:

- adozione da parte del consiglio comunale;
- la delibera di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti;
- entro i successivi quindici giorni chiunque può presentare osservazioni;
- entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale approva il regolamento edilizio, decidendo sulle osservazioni presentate.

Qualora il parere richiesto all'autorità competente in merito alle norme di carattere igienico sanitario non sia reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo stesso si intende reso favorevolmente.

## **TITOLO I - NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I - L'iniziativa**

#### **Art. 1 Soggetti**

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà per quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto concerne i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale della proprietà;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) il titolare di diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) il conduttore o l'affittuario nel caso in cui in base al contratto abbia facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- l) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento di qualunque natura che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- m) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili e demaniali;
- n) tutti gli altri soggetti che, in base al capo I, sez. I, dei criteri ed indirizzi regionali approvati con delibera della Giunta Regionale 25 settembre 1998 n° 6/38573 ed in base alla vigente disciplina di legge si configurano come soggetti legittimati alla richiesta ed all'ottenimento dei titoli abilitativi suddetti.

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per il provvedimento abilitativo, oppure a presentare denuncia di inizio attività sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o subprocedimenti ad essi relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

#### **Art. 2 Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevedono il D.Lgs. n. 42/2004 ed il Titolo V° della L.R. n.12/2005, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che s'intende trasformare.

2. In conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, il rilascio dell'autorizzazione di cui al presente articolo è in ogni caso preliminare all'istruttoria edilizia della pratica.

#### **Art. 3 Piani attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

3. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della L.R. n.12/2005, dai proprietari degli immobili e delle aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

4. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

5. Ai piani attuativi deve essere allegata la convenzione di cui all'art. 46 della L.R. n.12/2005.

#### **Art. 4 Certificati di agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari di provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa edilizia e igienico-sanitaria. Le procedure e modalità per la domanda ed il rilascio del certificato di agibilità sono quelle di cui al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

## **Art. 5 Documentazione da allegare alle istanze**

1. La documentazione da allegare alle istanze di provvedimenti abilitativi e relative varianti, denuncia di inizio attività, autorizzazioni paesaggistiche, è costituita essenzialmente dai seguenti elementi (fatte salve le ulteriori eventuali indicazioni specifiche per i vari ambiti normativi contenute nelle N.T.A. del Piano delle Regole):

- planimetria catastale con individuazione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento;
- estratto di areofoto in scala di 1:2.000 o 1:5.000 esteso all'intorno urbano con individuazione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento;
- rilievo quotato degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza ovvero delle aree, esteso ad un intorno sufficientemente ampio per poterne valutare i rapporti con le aree circostanti, in scala non inferiore a 1:200, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative in caso di interventi su edifici esistenti, nonché delle distanze fra edifici, dai confini e dalle sedi stradali.
- progetto quotato in scala 1:100 comprendente conteggi planovolumetrici, piante, prospetti e sezioni di ogni piano della costruzione interessato dall'intervento con l'indicazione dei materiali e dei colori, della destinazione e delle dimensioni di ogni singolo locale o vano, nonché delle dimensioni delle aperture interne ed esterne e dei relativi rapporti aeroilluminanti;
- estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato ( Piano delle Regole o , se ancora vigente, P.R.G.);
- tavole di confronto fra lo stato di fatto e lo stato di progetto in scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni) con le modifiche evidenziate con i colori convenzionali (giallo per demolizioni e rosso per nuove costruzioni);
- eventuali nulla osta preliminari al progetto ovvero all'inizio dei lavori conformemente a quanto prescritto dalla normativa vigente .

2. La documentazione necessaria a corredo delle istanze di piani attuativi di iniziativa privata deve essere costituita dagli elaborati indicati nella Deliberazione di Giunta regionale del 25 luglio 1997 n° 6/30267.

3. Le istanze di certificati di abitabilità e/o agibilità dovranno essere corredate dalla documentazione prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

4. La documentazione a corredo delle istanze di cui ai commi precedenti e la relativa modulistica potranno essere meglio specificati, relativamente a ciascuna tipologia d'intervento, con determinazione dirigenziale.

## **Art. 6 Modalità di presentazione delle istanze**

1. Le istanze di cui al presente Titolo vanno presentate all'ufficio Protocollo Generale del Comune; esse possono essere spedite anche a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o inoltrate per via telematica qualora il Comune abbia avviato tale procedura con specifica decisione amministrativa.

2. Le istanze stesse devono essere redatte utilizzando la modulistica predisposta dai competenti servizi comunali e debbono risultare corredate della documentazione prescritta dal precedente articolo 5.

## **Art. 7 Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure amministrative di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni di cui ai D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e 7 aprile 2003 n. 137, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

## **CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo**

### **Art. 8 Istruttoria e provvedimento delle istanze di permesso di costruire**

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 19, le istanze di permesso di costruire sono inoltrate al competente Servizio comunale e sono redatte in duplice copia utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.

2. Il competente Servizio comunale comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

3. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

4. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento

richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

5. Il responsabile del procedimento, conclusa la fase istruttoria della pratica, sottopone la stessa all'esame della Commissione edilizia (se istituita) per l'espressione del parere di competenza, secondo le procedure indicate al Titolo II del presente Regolamento Edilizio.

6. Ottenuto il parere della Commissione edilizia (se istituita) il responsabile del procedimento predispone una proposta motivata diretta al responsabile del Servizio Edilizia Privata per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

7. Con detta proposta verranno indicate, sulla base del parere del suddetto organo tecnico consultivo, le modifiche dei progetti dei vari interventi che risulteranno necessarie per soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati. Modifiche potranno essere altresì prospettate per ragioni di ornato.

8. Qualora la Commissione edilizia (se istituita) non si esprima nel termine di cui al precedente comma 3, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al Responsabile del Servizio Edilizia Privata indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

9. Una copia della richiesta viene trasmessa con la documentazione allegata alla competente A.S.L., nonchè ad altri eventuali Enti, per il prescritto parere di competenza.

10. Su proposta motivata del responsabile del procedimento il Responsabile del Servizio Edilizia Privata assume sulla domanda di permesso di costruire la determinazione conclusiva avente ad oggetto, a seconda dei casi, il rilascio del provvedimento oppure il motivato diniego.

Nei casi previsti dal comma 7 il Responsabile del Servizio potrà richiedere modifiche del progetto ai fini ivi indicati.

11. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati nonchè notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

12. Il rilascio dei permessi di costruire, qualora onerosi ai sensi di legge, è subordinato al versamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonchè al costo di costruzione, secondo le modalità indicate al Titolo II, Capo II, artt. 16,17,18,19 del D.P.R. n. 380/2001 e dagli artt. 43, 44, 45 della L.R. n. 12/2005. Nei casi consentiti dal vigente ordinamento legislativo nazionale e regionale, il versamento del suddetto contributo potrà essere rateizzato previa prestazione delle necessarie garanzie.

13. Il permesso di costruire contiene tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione.

Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire;

il termine per il completamento dei lavori non potrà superare i tre anni dall'inizio dei medesimi. Entrambi i termini potranno essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. La richiesta di proroga dovrà comunque essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini.

14. Gli atti di diniego dei titoli abilitativi devono risultare adeguatamente motivati; in particolare dovranno essere indicate le norme di legge, di regolamento e/o le previsioni di piano urbanistico ostative al rilascio.

15. Per tutto quanto non compreso nel presente articolo sono fatte salve tutte le disposizioni dettate dalla L.R. n. 12/2005.

## **Art. 9 Istruttoria e provvedimento delle autorizzazioni paesaggistiche**

1. Nei casi previsti dal D.lgs. n. 42/2004, in osservanza ai dettami degli artt. da 74 a 86 della L.R. n.12/2005 ( Parte II°, Titolo V°) ed in base ai contenuti ed indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, le istanze di autorizzazione paesaggistica di competenza comunale vanno presentate in triplice copia al relativo servizio comunale.

2. Alle istanze dovrà essere allegata la relazione paesistica prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, redatta a cura del richiedente.

L'esame paesistico ed il giudizio di impatto paesistico svolti dai competenti organi comunali dovranno seguire i criteri e le indicazioni delle citate Linee Guida regionali.

3. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

4. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

5. Il responsabile del procedimento, conclusa la fase istruttoria della pratica, sottopone la stessa all'esame della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n.12/2005 o, in attesa della sua istituzione, alla Commissione edilizia (se istituita), integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale ai sensi di legge, mettendo contestualmente a disposizione di questi ultimi tutta la documentazione necessaria, nonché una relazione scritta, al fine di effettuare in tempo utile la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale. La Commissione per il Paesaggio ( o in sua assenza la Commissione edilizia) può convocare il progettista che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo. Qualora la Commissione edilizia non sia stata istituita ed in attesa della istituzione della Commissione per il Paesaggio, il parere di competenza è reso da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale appositamente nominati dal Comune.

6. Acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio o della Commissione edilizia (se istituita) o degli esperti appositamente nominati, il responsabile del procedimento predisponde una relazione motivata diretta al Responsabile del Servizio Edilizia privata per l'emanazione del provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

7. Con detta proposta verranno indicate, sulla base del parere dei suddetti organi tecnici consultivi, le modifiche dei progetti dei vari interventi che risulteranno necessarie per soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati. Modifiche potranno essere altresì prospettate per ragioni di ornato.

8. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

9. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune.

#### **Art. 10 Istruttoria della denuncia di inizio attività ( D.I.A.)**

1. La denuncia d'inizio attività (D.I.A.) è inoltrata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori al competente servizio comunale in duplice copia utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e secondo quanto disposto agli articoli 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.

2. La procedura della D.I.A. è esperibile in tutti i casi contemplati al Titolo II, Capo III, art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nei casi previsti dall'art. 33 e dall'art. 41 della L.R. n. 12/2005.

Non sono assentibili previa Denuncia di Inizio Attività ma solo previo Permesso di Costruire le opere nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinate dagli artt. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005.

3. L'istruttoria delle istanze di denuncia di inizio attività, non essendo previsto alcun provvedimento finale è rivolta alla verifica della conformità delle opere denunciate alle leggi, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo di tutela, la relativa autorizzazione dovrà essere allegata alla denuncia di inizio attività.

Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre in ogni caso dal rilascio del relativo atto di assenso correlato al vincolo. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

5. In caso d'incompletezza documentale o progettuale dell'istanza, ne verrà richiesta l'integrazione conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio entro trenta giorni dalla data di presentazione ed i termini per dare corso ai lavori decorreranno nuovamente per intero dalla data di deposito delle integrazioni richieste.

6. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, qualora sia riscontrata la non rispondenza alle leggi, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare gli interventi denunciati e, nel caso di false attestazioni da parte del progettista, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'Ordine di appartenenza.

7. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova denuncia.
8. Ultimato l'intervento, il progettista o altro tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale con il quale attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
9. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e contributo relativo al costo di costruzione il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia di inizio attività ed il pagamento va effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa per i permessi di costruire.
10. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni dettate dagli artt. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 11 Istruttoria e provvedimento dei piani attuativi di iniziativa privata**

1. Le proposte di piani attuativi di iniziativa privata, redatte in conformità alla modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali, sono inoltrate all'Amministrazione Comunale in 6 copie cartacee ed una su supporto informatico, nonché in conformità a quanto disposto dagli artt. 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 il Consiglio Comunale adotta il piano attuativo entro il termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione delle istanze.
3. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione delle istanze, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento delle stesse alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
4. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto e/o soggetti proponenti.
5. Il piano attuativo è adottato con deliberazione di Consiglio Comunale, previa acquisizione dei pareri obbligatori previsti dai dispositivi legislativi e regolamentari vigenti, entro il termine di cui al precedente comma 2.
6. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, presso la segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno di affissione all'Albo pretorio comunale del relativo avviso di deposito, affinché chiunque possa prenderne visione.
7. Nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni secondo le disposizioni di legge.
8. Al piano attuativo dovrà essere sempre allegata la relazione paesistica prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, redatta a cura del richiedente.  
L'esame paesistico ed il giudizio di impatto paesistico svolti dai competenti organi comunali dovranno seguire i criteri e le indicazioni delle citate Linee Guida regionali.
9. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni, il Consiglio Comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
10. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di P.G.T., ( o di P.R.G. se ancora vigente) dopo l'adozione si applicano le procedure previste dall'art. 13 ( commi da 4 a 12) della L.R. n. 12/2005.
11. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni dettate dall' art. 14 della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 12 Istruttoria e provvedimento delle richieste di certificati di agibilità**

1. La richiesta del certificato di agibilità deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale in copia unica utilizzando la modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali e secondo quanto disposto dagli articoli 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio. La richiesta deve essere effettuata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, allegando la richiesta di accatastamento dell'edificio.
2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, corredata della documentazione conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio.

3. Entro il termine di cui al precedente comma 2, il Dirigente può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità ovvero per l'agibilità.

4. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la richiesta di integrazione documentale che non sia nella disponibilità o che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale.

5. Il termine di 30 giorni di cui al comma 2 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

6. Ai sensi della vigente normativa in materia, in caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità s'intende attestata nel caso sia stato rilasciato il preventivo parere dell'ASL – se e in quanto dovuto ai sensi L.R. n° 8/2007. In caso di autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie (solo per interventi residenziali), il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.

7. Il certificato di agibilità per le destinazioni diverse dalla residenza non sostituisce gli eventuali nulla-osta, le approvazioni e/o autorizzazioni previste dalle norme in vigore per specifiche attività.

### **Art. 13 Voltura degli atti abilitativi all'attività edilizia**

1. La richiesta di voltura degli atti abilitativi all'attività edilizia deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale in copia unica dagli aventi titolo, secondo quanto disposto dall'art. 6 del presente Regolamento Edilizio, utilizzando la modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali, con la presentazione di copia dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del provvedimento abilitativo.

2. La voltura è atto dovuto dall'Amministrazione, la quale prende atto della mutata titolarità del diritto sull'immobile.

3. La nota di voltura viene riportata in calce agli originali dell'atto abilitativo senza modificarne i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

### **Art. 14 Varianti essenziali**

1. Ai sensi dell'art. 54 della L.R. n.12/2005, la variante essenziale al progetto consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

a) mutamento della destinazione d'uso che determini carenza di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale, salvo i casi di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 51 della L.R. n.12/2005;

b) aumento del volume o della superficie, purchè tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

1) per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore

- al 7,5 % da zero a mille metri cubi

- al 3 % dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi

- all'1,2% dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;

2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore

- al 7,5% da zero a quattrocento metri quadrati

- al 3% dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati

- all'1,2 % dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;

c) modifiche dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;

d) modifiche delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

e) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 27 della L.R. n.12/2005, purchè si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo.

f) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purchè la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

Non sono considerate variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme sul risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonchè le modifiche che variano il numero di unità immobiliari.

2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare un nuovo progetto di variante essenziale. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente, nel corso della validità del provvedimento abilitativo, interventi sul 10% massimo della s.l.p. originariamente assentita o aumenti della superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

### **CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

#### **Art. 15 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne il responsabile del procedimento può convocare una conferenza dei servizi al fine di accelerare i tempi d'istruttoria della pratica ed assicurarne la conclusione dell'iter procedurale nei termini di legge.

2. Il responsabile del procedimento redige una dettagliata relazione nella quale sono indicate la qualifica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto delle eventuali memorie o controdeduzioni presentate.

3. Tutte le decisioni raggiunte nelle riunioni della conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i dipendenti dell'Amministrazione comunale, ed assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria.

4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Art. 16 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo e riguardanti amministrazioni diverse, il responsabile della struttura competente indice di regola una conferenza dei servizi, ai sensi degli art. 14 e seguenti della L. n° 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

2. La conferenza stessa può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati assunti agli atti del procedimento nel corso dell'istruttoria. In tal caso, le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale redatto della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di amministrazioni pubbliche diverse.

#### **Art. 17 Sportello Unico per l'edilizia**

1. Il Comune, anche in forma associata con altri Comuni, può attivare un Ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia.

2. Lo Sportello Unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

3. Tale ufficio provvede alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire, nonché di ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità; fornisce informazioni sulle materie edilizio-urbanistiche relative al territorio comunale; adotta, sulle medesime materie, i necessari provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque abbia interesse; rilascia i permessi di costruire, i certificati di agibilità, le certificazioni attestanti le prescrizioni normative, le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale ed edilizio. Per qualsiasi altro contenuto disciplinare riferito allo Sportello Unico per l'edilizia non compreso nel presente Regolamento Edilizio, si rinvia al Titolo I, Capo I, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 32 della L.R. n.12/2005.

#### **Art. 18 Pareri preventivi**

1. I soggetti legittimati possono presentare istanza al fine di ottenere un parere preventivo per interventi di nuova

costruzione o ampliamento e di ristrutturazione edilizia, nonché per iniziative aventi ad oggetto piani attuativi di iniziativa privata .

2. La struttura competente cura l'istruttoria del progetto e lo trasmette con parere motivato alla Commissione Edilizia ( se istituita) per il parere. Il parere viene comunicato dal Responsabile della struttura competente ai soggetti richiedenti entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

#### **CAPO IV - L'accesso ai documenti**

##### **Art. 19 Norme applicabili e modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. n° 241/90, del D.Lgs. 24/02/97 n° 39, nonché della legge regionale 30 dicembre 1999 n°30 e successive modifiche ed integrazioni.

2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta contenente i precisi elementi identificativi del documento nonché i motivi della richiesta, da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica se possibile, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

3. L'Ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ufficio in cui è disponibile al pubblico, nonché le eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

4. Tutte le disposizioni relative al procedimento di accesso sono disciplinate dal vigente regolamento comunale per l'esercizio del diritto di accesso dei cittadini ai documenti amministrativi .

#### **CAPO V -Vigilanza e sanzioni**

##### **Art. 20 Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalla L.R. n.12/2005:

- a) art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
- b) art. 28 ("vigilanza su opere di amministrazioni statali");
- c) art. 29 ("responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività ");
- d) art. 30 ("lottizzazione abusiva");
- e) art. 31 ("interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali");
- f) art. 32 ("determinazione delle variazioni essenziali");
- g) art. 33 (" interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ");
- h) art. 34 ("interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire");
- i) art. 35 (" interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici");
- l) art. 36 ("accertamento di conformità")
- m) art. 37 ( "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità");
- n) art. 38 ("interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato");
- o) art. 39 ("annullamento del permesso di costruire da parte della Regione");
- p) art. 40 ("sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione");
- q) art. 41 ("demolizione di opere abusive");
- r) art. 42 ("ritardato od omesso versamento del contributo afferente il permesso di costruire");
- s) art. 43 ("riscossione");
- t) art. 44 ("sanzioni penali");
- u) art. 45 ("norme relative all'azione penale");
- v) art. 46 ("nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985");
- w) art. 47 ("sanzioni a carico dei notai");
- x) art. 48 ("aziende erogatrici di pubblici servizi");
- y) art. 49 ("disposizioni fiscali");
- z) art. 50 (" agevolazioni tributarie in caso di sanatoria").

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

##### **Art. 21 Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal D.Lgs. n. 42/2004 e dall'art. 83 della L.R. n.12/2005.

2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza del danno ambientale.

#### **Art. 22 Avvio, istruttoria e provvedimento finale del procedimento sanzionatorio**

1. Il responsabile del procedimento o dell'istruttoria provvede a comunicare ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti, l'avvio del procedimento sanzionatorio, ai sensi dell'art. 7 della L. n° 241/90.

2. In seguito alla verifica degli atti di accertamento dell'infrazione ed alla luce di ulteriori informazioni acquisite e dei chiarimenti eventualmente dati dai controinteressati di cui al primo comma, il responsabile del procedimento individua il tipo di sanzione da applicare.

3. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata irroga la sanzione mediante apposito provvedimento nel quale devono essere indicati:

- a) Le generalità del trasgressore;
- b) L'abuso riscontrato, la sua qualificazione con l'indicazione del rapporto scritto relativo allo stesso;
- c) Le sanzioni prescritte dal vigente ordinamento legislativo con l'indicazione delle disposizioni che nella fattispecie trovano applicazione;
- d) I termini e le autorità a cui è possibile ricorrere;

4. Ricorrendone i necessari presupposti, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ordina la sospensione dei lavori. In tal caso l'ordine stesso dovrà anche avere i contenuti e le funzioni di avviso, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 241/90, di avvio del procedimento finalizzato all'assunzione del provvedimento sanzionatorio definitivo.

#### **Art. 23 Fase integrativa dell'efficacia**

1. I tempi per l'adempimento del provvedimento sanzionatorio decorrono dalla data della notifica del suddetto provvedimento.

### **TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **CAPO I - Composizione e nomina**

##### **Art. 24 Composizione**

1. La Commissione Edilizia é un organo collegiale tecnico-consultivo non obbligatorio di cui l'Amministrazione comunale ha facoltà di dotarsi.

2. E' composta oltre che dal Responsabile del Settore Edilizia Privata in qualità di Presidente, da quattro soggetti dotati di professionalità tecnica, tra i quali un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, legge regionale 20 febbraio 1989, n° 6, nominato di concerto con le associazioni di categoria, ed almeno due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, che esercitano le funzioni subdelegate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.

3. Alle sedute della Commissione Edilizia prendono parte, di volta in volta, senza diritto di voto, il funzionario del Settore Edilizia Privata in qualità di responsabile del procedimento e di relatore ed eventualmente un dipendente dell'Amministrazione Comunale al quale compete la funzione di segretario.

4. Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

Se opportuno il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà chiamare in seno alla Commissione Edilizia, per consultazione in ordine a questioni specifiche di particolare importanza, esperti o funzionari con specifiche competenze.

5. Qualora lo ritenga opportuno, la Commissione Edilizia può altresì convocare il progettista dell'intervento al fine di acquisire chiarimenti e approfondimenti sull'intervento proposto.

##### **Art. 25 Nomina e durata**

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.

2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi la causa di decadenza di cui all'art. 27 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

3. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.

4. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

5. I Commissari non saranno eleggibili per oltre due mandati consecutivi.

#### **Art. 26 Casi di astensione**

1. I componenti della Commissione Edilizia devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge o dei parenti entro il secondo grado. L'astensione sarà messa a verbale sul registro della Commissione Edilizia.

#### **Art. 27 Casi di decadenza**

1. Causa di decadenza dalla carica di membro della Commissione Edilizia è la mancata partecipazione a tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

### **CAPO II - Attribuzioni**

#### **Art. 28 Competenze**

1. Il parere della Commissione Edilizia è richiesto per:

- a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 30 ;
- b) autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali, qualora non sia ancora istituita la Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n.12/2005 ;
- c) annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
- d) applicazione delle misure di salvaguardia urbanistica;
- e) rilascio di provvedimenti abilitativi in sanatoria;
- f) opere di urbanizzazione;
- g) interventi di arredo urbano particolarmente significativi;
- h) progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico;
- i) progetti urbanistici, come meglio indicato al punto successivo.

2. La Commissione Edilizia in materia urbanistica esprime parere con particolare riferimento ai caratteri tipologici ed ambientali ed ai contenuti delle soluzioni planovolumetriche prospettate sui seguenti interventi:

- a) proposte di variante al P.G.T. ( o P.R.G. se ancora vigente) nella fase di adozione, oltre che in quella di approvazione nel caso siano presentate osservazioni;
- b) piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- c) programmi di riqualificazione urbana;
- d) accordi di programma;
- e) programmi integrati di intervento;
- f) altri piani e programmi attuativi speciali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

3. La Commissione Edilizia si pronuncia sui progetti da un angolo di visuale attento alle esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, dei contesti e di coordinamento con le costruzioni preesistenti e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati, nonché da un angolo visuale attento a problemi di ordine estetico.

4. Per quanto riguarda i progetti di interventi insistenti su spazi pubblici strategici, la Commissione Edilizia si pronuncia in coerenza con gli indirizzi che l'Amministrazione si è data attraverso i propri programmi per le opere pubbliche.

5. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere anche in merito agli impianti pubblicitari e alle insegne da apporre nel centro storico di cui al Regolamento comunale di settore.

#### **Art. 29 Funzioni**

1. Nel rispetto delle attribuzioni previste ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri consultivi, obbligatori e non vincolanti in materia urbanistica, edilizia e ambientale.

2. In particolare la Commissione Edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art. 28 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e alla

strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

3. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

4. L'eventuale parere negativo della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato. La commissione edilizia ha facoltà di dare indicazioni per la soluzione dei problemi rilevati.

### **Art. 30 Casi di esclusione del parere**

1. Il parere della Commissione Edilizia è escluso in tutti i casi non contemplati all'art. 28 e nei seguenti procedimenti:

- a) proroga del permesso di costruire;
- b) voltura del permesso di costruire.

## **CAPO III – Funzionamento**

### **Art. 31 Funzionamento**

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente ogni 60 giorni e comunque ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.

2. La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente mediante comunicazione scritta che deve essere recapitata ai componenti della Commissione medesima almeno tre giorni prima della data di convocazione; la comunicazione può essere inviata secondo le modalità ritenute più opportune dal Presidente, per posta ordinaria, posta elettronica o tramite messo comunale.

3. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

4. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno un esperto in materia paesistico-ambientale.

### **Art. 32 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale**

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione Edilizia, deve essere sottoscritta dagli stessi ed allegata ai verbali della Commissione medesima.

La relazione deve essere sottoscritta da entrambi gli esperti anche qualora alla riunione della Commissione Edilizia partecipi uno solo dei due.

La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.

2. Qualora la Commissione Edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

### **Art. 33 Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Le sedute della Commissione Edilizia saranno valide con la presenza della metà dei membri di diritto oltre al Presidente, in mancanza del quale presiederà il membro di diritto più anziano, e di almeno un esperto in materia di tutela paesistico - ambientale qualora l'intervento in esame riguardi tali fattispecie. Lo stesso quorum deve essere assicurato per l'esame di ogni singola pratica. I pareri sono espressi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

2. I processi verbali delle sedute saranno raccolti in apposito registro e dovranno riportare le motivazioni dei pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Il verbale delle deliberazioni della Commissione Edilizia sarà sottoscritto dal Presidente, dai Commissari presenti e dal Segretario.

3. Sugli elaborati grafici costituenti il progetto che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia sarà apposto il timbro della Commissione stessa che dovrà riportare il numero della pratica e la data della seduta .

4. La Commissione Edilizia ove lo ritenga indispensabile per una più corretta valutazione dell'intervento, potrà eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

5. Ciascun membro della Commissione Edilizia potrà chiedere agli Uffici Tecnici e amministrativi informazioni che

abbiano attinenza con le pratiche poste all'ordine del giorno.

## **TITOLO III - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **CAPO I - Composizione e nomina**

#### **Art. 34 Composizione**

1. La Commissione per il Paesaggio é un organo collegiale tecnico-consultivo obbligatorio di cui l'Amministrazione comunale si dota ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 della L.R. n.12/2005.
2. E' composta oltre che dal Responsabile del Settore Edilizia Privata, o suo delegato, in qualità di Presidente, da quattro soggetti dotati di particolare e qualificata esperienza in materia di tutela paesaggistico-ambientale, dei quali uno esperto in materia idrogeologica ed uno in materia scientifico-ambientale.
3. Alle sedute della Commissione per il Paesaggio prendono parte, di volta in volta, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento edilizio ed eventualmente un dipendente dell'Amministrazione Comunale al quale compete la funzione di segretario.
4. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche.  
Se opportuno il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà chiamare in seno alla Commissione, per consultazione in ordine a questioni specifiche di particolare importanza, esperti o funzionari con specifiche competenze.
5. Qualora lo ritenga opportuno, la Commissione per il Paesaggio può altresì convocare il progettista dell'intervento al fine di acquisire chiarimenti e approfondimenti sull'intervento proposto.

#### **Art. 35 Nomina e durata**

1. La Commissione per il Paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi la causa di decadenza di cui all'art. 27 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. La durata in carica della Commissione per il Paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale.
4. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione per il Paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.
5. I Commissari non saranno eleggibili per oltre due mandati consecutivi.

#### **Art. 36 Casi di astensione**

1. I componenti della Commissione per il Paesaggio devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge o dei parenti entro il secondo grado. L'astensione sarà messa a verbale sul registro della Commissione.

#### **Art. 37 Casi di decadenza**

1. Causa di decadenza dalla carica di membro della Commissione per il Paesaggio è la mancata partecipazione a tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

### **CAPO II - Attribuzioni**

#### **Art. 38 Competenze**

1. Il parere della Commissione per il Paesaggio è richiesto obbligatoriamente per tutti gli interventi edilizi, urbanistici e di opere pubbliche che richiedano il preventivo rilascio di autorizzazione paesaggistica di competenza comunale, nonché in via facoltativa per tutti gli altri interventi qualora il Responsabile del procedimento ritenga siano ravvisabili particolari impatti sull'ambiente ed il paesaggio.
2. La Commissione per il Paesaggio, indipendentemente dalla necessità o meno di specifica autorizzazione paesaggistica ed in caso di mancata istituzione della Commissione Edilizia, esprime parere anche in materia urbanistica, con particolare riferimento ai caratteri tipologici ed ambientali ed ai contenuti delle soluzioni

planovolumetriche prospettate sui seguenti interventi:

- a) proposte di variante al P.G.T. ( o P.R.G. se ancora vigente) nella fase di adozione, oltre che in quella di approvazione nel caso siano presentate osservazioni;
- b) piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- c) programmi di riqualificazione urbana;
- d) accordi di programma;
- e) programmi integrati di intervento;
- f) altri piani e programmi attuativi speciali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

3. La Commissione per il Paesaggio si pronuncia sui progetti da un angolo di visuale attento alle esigenze di tutela dei valori paesistico-ambientali dei vari ambiti urbani e dei contesti territoriali, di coordinamento con le costruzioni preesistenti e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati, nonché da un angolo visuale attento a problemi di ordine estetico.

Le sue valutazioni e pronunciamenti debbono inoltre concentrarsi particolarmente sulle corrette sistemazioni arboree e giardinistiche degli spazi a verde pubblici e privati, nonché sul loro corretto inserimento ambientale e sugli idonei e coerenti rapporti fra spazio libero e spazio costruito.

4. Per quanto riguarda i progetti di interventi insistenti su spazi pubblici strategici, la Commissione per il Paesaggio si pronuncia in coerenza con gli indirizzi che l'Amministrazione si è data attraverso i propri programmi per le opere pubbliche.

5. La Commissione per il Paesaggio può essere chiamata ad esprimere parere anche in merito agli impianti pubblicitari e alle insegne da apporre nel centro storico e negli ambiti rurali e di tutela ambientale, oltre che sulle sistemazioni ambientali dei percorsi stradali e ciclo-pedonali e delle piazze.

#### **Art. 39 Funzioni**

1. Nel rispetto delle attribuzioni previste ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione per il Paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri obbligatori e vincolanti in materia urbanistica, edilizia e ambientale.

2. In particolare la Commissione per il Paesaggio si esprime sui progetti elencati al precedente art. 38 che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento edilizio competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e alla strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

3. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione per il Paesaggio valuta la qualità ambientale ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

4. L'eventuale parere negativo della Commissione per il Paesaggio deve essere sempre adeguatamente motivato. La Commissione ha facoltà di dare indicazioni per la soluzione dei problemi rilevati.

5. Al parere positivo della Commissione per il Paesaggio consegue il rilascio della autorizzazione paesaggistica, qualora prevista e necessaria.

#### **Art. 40 Casi di esclusione del parere**

1. Il parere della Commissione per il Paesaggio è escluso in tutti i casi non contemplati all'art.38 e nei seguenti procedimenti:

- a) proroga del permesso di costruire;
- b) voltura del permesso di costruire.

#### **CAPO III – Funzionamento**

##### **Art. 41 Funzionamento**

1. La Commissione per il Paesaggio si riunisce nella residenza municipale ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.

2. La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Presidente mediante comunicazione scritta che deve essere recapitata ai componenti della Commissione medesima almeno tre giorni prima della data di convocazione; la comunicazione può essere inviata secondo le modalità ritenute più opportune dal Presidente, per posta ordinaria, posta elettronica o tramite messo comunale.

3. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro

integrazioni al protocollo comunale.

#### **Art. 42 Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Le sedute della Commissione per il Paesaggio saranno valide con la presenza della metà dei membri di diritto oltre al Presidente, in mancanza del quale presiederà il membro di diritto più anziano.

Lo stesso quorum deve essere assicurato per l'esame di ogni singola pratica.

I pareri sono espressi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

2. I processi verbali delle sedute saranno raccolti in apposito registro e dovranno riportare le motivazioni dei pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Il verbale delle deliberazioni della Commissione per il Paesaggio sarà sottoscritto dal Presidente, dai Commissari presenti e dal Segretario.

4. Sugli elaborati grafici costituenti il progetto che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio sarà apposto il timbro della Commissione stessa che dovrà riportare il numero della pratica e la data della seduta .

5. La Commissione per il Paesaggio, ove lo ritenga indispensabile per una più corretta valutazione dell'intervento, potrà eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

6. Ciascun membro della Commissione per il Paesaggio potrà chiedere agli Uffici Tecnici e amministrativi informazioni che abbiano attinenza con le pratiche poste all'ordine del giorno.

### **TITOLO IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **CAPO I - Ambiente urbano**

#### **Art. 43 Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione, la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione e valorizzazione ambientale.

2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali ( natura del terreno, adattabilità della specie, ecc.) anche sulla scorta dei seguenti fattori:

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

3. Le aree a bosco e a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

4. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici nè di altra natura.

#### **Art. 44 Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico**

1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni d'ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso in cui siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

#### **Art. 45 Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sul territorio comunale è disciplinata dall'apposito Regolamento contenente i disposti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993 n. 507. In ogni caso deve tenersi conto che ogni tipo di insegna o altre affissioni sono da considerare parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

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

#### **Art. 46 Strutture temporanee mobili**

1. Le strutture temporanee mobili di tipo chiuso, tensostrutture, chioschi e pergolati di pertinenza di attività commerciali o assimilate devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) utilizzare finiture esterne coerenti ad un progetto di arredo urbano complessivo per l'area;
- b) non arrecare direttamente o indirettamente intralcio al transito pedonale o al traffico veicolare, in conformità alle normative del Codice della strada;
- c) essere allacciati ai pubblici servizi (energia elettrica, fognatura, ecc.) se necessario;
- d) avere piano di calpestio interno collocato ad una quota che non costituisca impedimento per l'accessibilità dei disabili.

2. L'installazione di dette strutture per l'occupazione e l'uso del suolo pubblico e di uso pubblico è subordinato al preventivo rilascio di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Art. 47 Spazi porticati e gallerie**

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di Piano delle Regole ( o P.R.G. se ancora vigente) e deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

2. I portici e le gallerie devono essere dimensionati dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

3. Le pavimentazioni di marciapiedi, spazi porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

4. I materiali e le forme della pavimentazione devono sempre essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

5. I porticati aperti al pubblico transito, pur se realizzati su area privata, e devono prevedere delle intercapedini tali da convogliare le acque piovane in fognatura.

6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali

7. Per i portici aperti al pubblico passaggio che prospettano su aree pubbliche, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art. 48 Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o permanenti, deve chiedere specifica concessione e/o autorizzazione ai sensi del "Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

2. La concessione e/o autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione ed indica il termine finale della stessa.

3. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione-autorizzazione ha l'obbligo di sgombrare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### **Art. 49 Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme di legge inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati e comunque dotati di idonei impianti che li rendano visibili

nelle ore notturne.

3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordate con rampe al piano stradale.
6. Sono a carico dei proprietari le spese di ripristino dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per opere edilizie eseguite all'interno delle singole proprietà.
7. I privati possono richiedere all'Amministrazione comunale, a proprie spese e previa autorizzazione, il permesso di realizzare progetti finalizzati alla valorizzazione di marciapiedi di uso pubblico, adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano e finalizzati alla valorizzazione degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.

#### **Art. 50 Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate preferibilmente :
  - a) su sede propria, ad unico o doppio senso di marcia qualora la loro sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali rialzati o altra specifica delimitazione;
  - b) su corsia riservata, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata a destra rispetto a quest'ultima.
2. La larghezza della corsia ciclabile ad un solo senso di marcia non deve essere inferiore a m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50.
3. Le piste ciclabili devono essere provviste di apposita segnaletica verticale all'inizio ed alla fine del loro percorso ed ogni qualvolta esso cambia direzione.
4. La pavimentazione stradale della pista ciclabile deve essere differenziata nel colore o nei materiali da quella delle parti contigue; in caso contrario deve essere prevista opportuna segnaletica orizzontale.
5. Sulle piste ciclabili deve essere curata al massimo la regolarità delle loro superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti.

#### **Art. 51 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. Tutte le attività connesse alla posa, riparazione, sostituzione di servizi posti nel sottosuolo pubblico sono disciplinate dal regolamento comunale per l'organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico quando vigente.

#### **Art. 52 Reti di servizi pubblici**

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Art. 53 Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici ed impiantistici da costruirsi fuori terra devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è soggetta a provvedimento autorizzativo comunale.

#### **Art. 54 Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostanti aventi funzioni di illuminazione indiretta ed 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 degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. Le intercapedini dovranno avere il lato maggiore parallelo all'asse stradale ed il lato minore non superiore a m 1, 20, salve particolari deroghe dovute a motivate necessità e comunque non dovranno interferire con le reti tecnologiche interrato esistenti o previste né potranno ospitare le reti tecnologiche private.

3. La struttura delle griglie dovrà garantire i requisiti di sicurezza e transitabilità pedonale e veicolare.

4. La pulizia e la manutenzione del fondo dell'intercapedine è a carico dei richiedenti e loro aventi causa.

#### **Art. 55 Accessi e passi carrabili**

1. La realizzazione di passi carrabili per l'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente, nonché del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'apertura di passi carrabili, da realizzarsi a spese dell'edificante, è consentita ove:

- la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 3,50 e non sia superiore a m. 6,50;

- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12;

- la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1,00.

Eventuali deroghe alle disposizioni del presente comma possono essere concesse solo per le costruzioni interne al centro storico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.

4. Nelle nuove costruzioni la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento agli spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4.

5. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

6. Le rampe devono avere una pendenza non superiore al 18%, salve diverse prescrizioni di sicurezza antincendio, e devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole con scanalature per il deflusso delle acque.

7. La realizzazione di passi carrabili è consentita anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma 2, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso, ferma restando la distanza di almeno m. 12 dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici percorsi da traffico veicolare.

8. In particolare è ammessa deroga al precedente comma 4, previa valutazione da parte degli Uffici Comunali delle caratteristiche stradali e di viabilità della zona e a condizione che l'accesso carraio sia dotato di un sistema automatizzato con comando a distanza.

#### **Art. 56 Strade private**

1. La realizzazione di strade private è consentita nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previo permesso di costruire con apposita convenzione. L'esecuzione è subordinata all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiari e paesistiche della località, nonché alla sottoscrizione di un atto unilaterale registrato di disponibilità a cedere le aree a favore del Comune. L'autorizzazione all'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però esso tale diritto.

2. Le strade private di nuova realizzazione devono essere, a cura dei proprietari frontisti interessati, sistemate con pavimentazione permanente e marciapiedi, dotate di fognatura con scarico dei liquami neri e delle acque meteoriche a mezzo di appositi pozzetti con griglie e bocche di lupo, nonché di illuminazione secondo le modalità che saranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere alla loro manutenzione e pulizia, all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta, alla pavimentazione ed all'efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei

collettori comunali.

4. La sezione minima delle strade private è di metri 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00; se a fondo chiuso, devono prevedere uno spazio di manovra tale da consentire agli autoveicoli l'inversione di marcia.

Negli ambiti agricoli si applica la stessa sezione minima qualora la strada debba servire più di due edifici; potrà essere di mt. 5,00 in caso diverso.

5. Le prescrizioni di cui al precedente comma 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione e di recupero, potranno essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme di cui al presente regolamento, compatibili con la reale fattibilità.

#### **Art. 57 Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Tutte le opere di nuova edificazione dovranno prevedere contestualmente agli interventi edilizi la realizzazione di idonee opere di fognatura.

I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione ai sensi del D.lvo. 152/2006.

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

4. Nelle nuove costruzioni e nei casi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati dovrà essere predisposto idoneo impianto per il collegamento ad antenne, di qualsiasi tipo, centralizzate.

In ogni caso la posa di antenne paraboliche e di impianti di ricezione in genere, singoli e collettivi, dovrà avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente, con divieto di visibilità dalla strada pubblica e con colori in armonia con le tinte di facciata e di copertura dell'edificio.

5. Per quanto concerne la tutela sanitaria connessa all'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici si richiama il rispetto della normativa specifica vigente in materia, con particolare riferimento alla L. 22.2.01 n. 36 e al D.P.C.M. 08.07.03.

Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni dettate dal successivo Titolo VI.

6. Il soddisfacimento dei fabbisogni energetici deve essere preferibilmente previsto ed assicurato attraverso impianti e combustibili poco inquinanti, privilegiando l'utilizzo del gas metano.

7. Nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista la possibilità della contabilizzazione individuale dei consumi idrici.

#### **Art. 58 Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, devono allinearsi, per quanto possibile, con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva e non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

2. Le recinzioni non potranno superare m. 1,80 rispetto alla quota stradale o di marciapiede se esistente e potranno essere realizzate con cancellate e balauste in legno o ferro o siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.

3. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e preferibilmente campionata su diverse alternative, per dar modo all'Ufficio Tecnico Comunale di prescrivere la soluzione più idonea.

4. Per i lotti inedificabili la recinzione potrà essere realizzata in maglia metallica ancorata a paletti di ferro infissi su cordoli d'altezza massima m 0,20 rispetto alla quota stradale o di marciapiede se esistente. Potranno essere realizzate anche recinzioni con altri materiali purché le stesse siano a maglia aperta.

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

#### **Art. 59 Spazi inedificati ed edifici in disuso**

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano, da parte di enti o soggetti proprietari.

2. Pertanto dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, nonchè di idonei sistemi di allontanamento di volatili da solai e sottotetti, in accordo con le disposizioni comunali.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno al contravventore.

#### **Art. 60 Toponomastica e segnaletica**

1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di apporre o fare apporre, previo avviso agli interessati e sentito il parere consultivo del proprietario dell'immobile o dell'amministratore dello stabile, sul prospetto dei fabbricati e/o costruzioni di qualsiasi natura, prospettanti su spazi pubblici e privati i seguenti elementi indicatori:

- a) targhe relative alla toponomastica urbana;
- b) targhe e cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di soccorso e di farmacie;
- c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di idranti, ecc.;
- d) cartelli indicatori di servizi pubblici;
- e) cartelli ed avvisatori elettrici per segnalazioni stradali e semaforiche;
- f) lapidi e fregi decorativi.

2. Gli elementi indicatori di cui sopra non devono essere sottratti alla pubblica visione: la manutenzione di detti elementi è a carico degli enti o dei privati interessati.

3. I proprietari che intendono effettuare dei lavori sulle parti dei fabbricati sulle quali sono apposti i suddetti indicatori, devono darne avviso all'Amministrazione interessata che provvederà a prescrivere i provvedimenti del caso.

#### **Art. 61 Numeri civici degli edifici**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

2. I numeri civici devono essere collocati per edificazioni a filo strada a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico e per edificazioni arretrate sul pilastro destro del cancello d'ingresso, ad un'altezza variabile da 2,00 a 2,50 m. e devono essere mantenuti nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. I numeri civici devono, inoltre, essere indicati su targhe di materiale resistente.

4. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione comunale può applicare indicatori provvisori.

5. L'eventuale variazione della numerazione civica, previa notifica all'interessato, è attuata a spese dello stesso.

6. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale numerate o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione gli indicatori precedentemente assegnatigli nel termine di quindici giorni.

### **CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

#### **Art. 62 Decoro dei fabbricati**

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli aspetti storico, ambientali e culturali dei contesti in cui s'inseriscono.

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

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

4. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

7. In caso di non adempimento può essere imposta con motivato provvedimento al proprietario dell'immobile, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

8. E' consentita la costruzione di strutture aperte a piovare (pergolati) nelle aree pertinenziali degli edifici e sui terrazzi in genere purchè rispettino i seguenti requisiti:

- a) altezza massima non superiore a mt. 2,50,
- b) distanza dai confini con altre proprietà pubbliche o private non inferiore a mt. 1,50,
- c) superficie coperta massima mq. 20,00.

### **Art. 63 Superficie scoperta e drenante**

1. La superficie fondiaria del lotto di nuova edificazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30% nelle zone residenziali ed al 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

2. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso, ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

3. Le superfici scoperte e drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto auto o a qualsiasi tipo di deposito (salvo che si dimostri l'utilizzo di materiali drenanti), nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

4. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata, avendo cura comunque di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti nella fase esecutiva.

5. Negli interventi di recupero edilizio, nelle ristrutturazioni urbanistiche e negli interventi di nuova edificazione in lotti di completamento i parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono obiettivo a cui tendere; nei predetti casi il presente articolo non ha valore prescrittivo ma orientativo.

6. In ogni caso, ad eccezione degli interventi nei lotti di completamento, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### **Art. 64 Altezza degli edifici**

1. Le altezze degli edifici sono quelle prescritte dalle norme tecniche di Piano delle Regole (o P.R.G. se ancora vigente) per le singole zone ed ambiti in cui ricadono.

2. L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano di spiccatto all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per piano di spiccatto si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt 10 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccatto e' quello del piano naturale di campagna.

### **Art. 65 Misurazione delle distanze tra fabbricati**

1. Le distanze minime tra fabbricati sono prescritte dalle norme tecniche del Piano delle Regole (o P.R.G. se ancora vigente).

2. Fermo restando il distacco minimo dal confine stabilito dalle norme tecniche di attuazione per ciascun ambito in cui ricadono, le costruzioni, concesse su terreni a confine con altra zona, dovranno osservare la distanza tra fabbricati nella misura maggiore determinata dalle NTA per le due zone.

3. Per distanza tra due edifici s'intende la linea più breve che li unisce, misurata ad arco di cerchio.

4. Vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda di pavimento.

5. Le sporgenze e le rientranze dal piano di facciata sono ininfluenti quando hanno una profondità inferiore alla metà della loro lunghezza e non coprono nell'insieme più del 20% della superficie della facciata.

6. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, mensole, ecc.) ed i balconi aperti purché non sporgenti oltre m 1,50.

7. Gli interventi in progetto interessanti pareti finestrate di locali abitativi dovranno comunque essere conformi al

vigente R.L.I., in modo particolare all'articolo 3.4.13 (Presenza di ostacoli alla aeroilluminazione) .

#### **Art. 66 Prospetti su spazi pubblici ed a confine**

1. I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche architettoniche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico o ad uso pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Sono vietate le parziali tinteggiature a colori diversi sulla fronte di uno stesso fabbricato, qualora non siano conseguenza di organico progetto.
4. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
5. In particolare devono essere curate la progettazione e la formazione di un sistema del verde pensile e nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati.
6. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

#### **Art. 67 Allineamenti**

1. Ferme restando le disposizioni relative alle distanze minime tra edifici o dalle strade dettate dalle N.T.A. del P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente), nonché dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di attuazione, può essere imposta o assentita, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine su fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi privati interessati da percorsi pedonali ad uso pubblico.

#### **Art. 68 Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento degli edifici dal filo stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente regolamento:
  - a) dalla disciplina di P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente) e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, deve comportare un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

#### **Art. 69 Sporgenze e aggetti**

1. Tutte le sporgenze dovute a balconi, pensiline, decorazioni, infissi e simili, non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale sul filo stradale :
  - a) dalla quota di m. 0,00 (marciapiede) alla quota di m. 4,00 sono ammessi m. 0,10 ;
  - b) dalla quota di m. 4,00 sono ammessi m. 1,50.
2. Tutte le aperture verso strada poste ad un'altezza inferiore a m 4,20 rispetto al marciapiede e di m 4,50 in assenza di questo, devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno, fatta eccezione per i casi in cui tali aperture siano richieste per motivi di sicurezza (es.: esercizi commerciali, esercizi pubblici, ecc.); in tal caso dovranno essere realizzate garantendo l'incolumità e la sicurezza pubblica.

3. Le tende solari e decorative devono avere un'altezza nel punto più basso, di m. 2,10 dal marciapiede ed una sporgenza massima non superiore ai 2/3 della larghezza del marciapiede stesso.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre la larghezza dell'eventuale marciapiede, fatte salve le limitazioni di cui al comma 1 lett.b.

#### **Art. 70 Disciplina del colore**

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

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

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

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

5. Il colore delle facciate laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere rapportato 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.

#### **Art. 71 Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura comunale e/o dall'Ente Gestore del servizio.

2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche ad esclusione delle acque di prima pioggia.

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

#### **Art. 72 Salubrità dei terreni edificabili**

1. Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni relative alle verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dagli interventi assentibili mediante permesso di costruire o D.I.A. ovvero previa approvazione di piani urbanistici attuativi, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promossi idonei accertamenti da parte degli operatori interessati.

2. Le verifiche di cui al presente articolo debbono sempre essere fatte ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie di aree industriali dismesse, nel rispetto della D.G.R. 01.08.1996 n. 6/17252 ( Standard di qualità dei suoli per la bonifica dei terreni contaminati sul territorio lombardo) e successive modifiche e integrazioni.

3. Alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e delle ulteriori verifiche eventualmente richieste dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi di bonifica e gli altri interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni stesse, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, verrà subordinata l'approvazione dei piani urbanistici attuativi e di eventuali speciali programmi di intervento.

4. Gli interventi interessanti le aree di cui sopra, previsti dai piani e programmi di cui al comma 3 o consentiti con intervento diretto, potranno essere assentiti solo dopo la conclusione delle opere di bonifica delle aree stesse e, qualora risulterà necessario, delle aree limitrofe e dopo i controlli sulla conformità degli interventi di bonifica ai progetti approvati.

5. I costi delle bonifiche delle aree e degli altri interventi posti a carico degli operatori, la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse, non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

6. In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento di cui al precedente punto 1, l'Amministrazione

Comunale, prima o dopo la verifica di cui al punto stesso, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche preposte i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

7. Ai fini delle trasformazioni urbanistiche di siti inquinati saranno ammessi interventi, invece che di integrale bonifica, di bonifica con misure di sicurezza di cui all'art. 2, lett. f), del D.M. n. 471 del 25.10.1999 e s.m.i od altri interventi di cui al D.M. stesso, solo qualora ciò, in relazione sia alle destinazioni d'uso da promuovere sia alle risultanze delle analisi di caratterizzazione delle situazioni di fatto, risulterà ammissibile in applicazione della

disciplina legislativa e regolamentare di settore ed in particolare delle disposizioni del D.M. suddetto.

8. Ai fini delle trasformazioni stesse dovranno comunque risultare rispettate tutte le disposizioni dell'art. 17 del D.Lgs. 5.2.97 n. 22 e del D.M. 25.10.99 n. 471 che nei vari casi risulteranno applicabili.

#### **Art. 73 Sistemi per la distribuzione interna dell'acqua e dell'acqua sanitaria**

1. Negli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione dovrà essere prevista la possibilità di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile.

#### **Art. 74 Sistemi per la raccolta delle acque di scarico e della pioggia**

1. Per ogni intervento di ristrutturazione e nuova costruzione, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente nonché dell'apposito regolamento comunale o del gestore del servizio, dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- a) l'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura;
- b) la rete di distribuzione delle acque recuperate per gli usi compatibili deve essere indipendente da quelli delle acque di altra natura;
- c) le acque piovane drenate dalle superfici stradali e dai parcheggi, dovranno essere prima convogliate in cisterne dotate di un sistema di separazione delle sostanze oleose.

2. Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno.

Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire idraulicamente il drenaggio di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili anche in base alla quantificazione della permeabilità del terreno.

Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del presente Regolamento Edilizio, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre un anno dalla data di approvazione definitiva dello stesso; qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi .

#### **Art. 75 Impianti idrici nei fabbricati adibiti ad attività industriali/artigianali e produttive in genere**

1. Negli impianti produttivi è consentito l'utilizzo di acqua potabile per i cicli tecnologici esclusivamente nei casi di dimostrata impossibilità tecnica di approvvigionamenti alternativi.

#### **Art. 76 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

### **CAPO III - Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili**

#### **Art. 77 Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al Radon ed in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

2. Negli ambienti riservati all'abitazione e comunque nei luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

#### **Art. 78 Riscontro d'aria**

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il doppio riscontro d'aria; il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato a condizione che sia adottata la seguente soluzione alternativa:

- predisposizione di canna di aerazione naturale di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq. e lunghezza non inferiore a 5 mt.) indipendente per ciascun alloggio, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata in posizione opposta alla parete finestrata in progetto.

Resta in ogni caso non ammissibile la previsione di unici affacci a Nord nelle nuove edificazioni.

2. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è comunque elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

#### **Art. 79 Aerazione naturale**

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo che siano assicurate regolamentare aerazione primaria per ogni unità abitativa e per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima

2. L'aerazione deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno adeguatamente ubicate e dimensionate.

3. L'aerazione deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione.

4. Si richiamano comunque le deroghe di cui al punto 1 del precedente art. 78.

#### **Art. 80 Aerazione artificiale**

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente possono usufruire di aerazione solo artificiale:

a) i servizi igienici di alloggi dove esista già un bagno aerato naturalmente;

b) i locali o gli ambienti con presenza solo saltuaria di persone;

c) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale (corridoi, scale secondarie, ecc.) nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;

d) i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali e ricreative, pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi, che richiedono particolari condizioni di aerazione in relazione all'attività che in essi vi si svolge e/o alle modalità di esercizio della stessa.

In tale caso i predetti spazi dovranno rispettare idonei requisiti di condizionamento ambientale da attestarsi in ordine all'impianto di condizionamento dell'aria e sue caratteristiche tecniche (rinnovo – temperatura – purezza – velocità).

2. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica dell'A.S.L..

In tale caso i predetti spazi dovranno rispettare idonei requisiti di condizionamento ambientale da attestarsi in ordine all'impianto di condizionamento dell'aria e sue caratteristiche tecniche (rinnovo – temperatura – purezza – velocità).

#### **Art. 81 Apertura di serramenti**

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio

e dotate di opportune parti apribili (sopraluce), ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

3. Nel caso di interventi sull'esistente la conservazione delle minori superfici aeranti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

#### **Art. 82 Ambienti di servizio**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### **Art. 83 Ambienti con impianti di combustione**

1. Tutti gli apparecchi di combustione di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, rifacimento, adeguamento o modifica, sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.

2. L'installazione, la conduzione e la manutenzione degli apparecchi devono essere effettuate nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria vigente, tali da garantire una combustione ottimale e il rispetto dei limiti qualitativi alle emissioni previsti dalla normativa stessa .

#### **Art. 84 Aerazione dei servizi igienici**

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile verso l'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio; nel caso di intervento su alloggi esistenti, privi di servizio igienico, inseriti in edifici di vecchia costruzione, è consentita l'aerazione artificiale.

2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora in caso di aerazione continua, ovvero di 12 volumi/ora in caso di aerazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### **Art. 85 Dotazione minima di canne**

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione (impiegata per l'allontanamento dagli ambienti di odori, vapori e simili) e di una canna fumaria (impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento degli ambienti, dell'acqua sanitaria o per altri usi), opportunamente contrassegnate.

2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitano di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

#### **Art. 86 Aerazione tramite corti, patii, cavedi**

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

#### **Art. 87 Corti o cortili**

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

2. I cortili devono avere un accesso diretto da uno spazio pubblico, fatte salve diverse situazioni preesistenti.

3. La loro superficie netta minima non deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4,00, fatte salve diverse situazioni preesistenti.

4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito un adeguato e ordinato spazio di deposito di biciclette.

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

## **Art. 88 Patii**

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4, fatte salve diverse situazioni preesistenti.

## **Art. 89 Cavedi**

1. Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinanti ad eccezione di quelli di servizio o accessorio.
2. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate aperte su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per l'aeroilluminazione naturale diretta dei locali di servizio quali stanze da bagno, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, disimpegni e ripostigli.
3. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, nel caso siano a servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti a quota pavimento con aperture o accessi privi di serramento aventi sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque dimensioni non inferiori a m 1,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.
4. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.
5. In rapporto alla altezza degli edifici che li delimitano e fatte salve diverse situazioni preesistenti, i cavedi sono così dimensionati:
  - altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
  - altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
  - altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
  - altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.
6. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
7. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
8. La base dei cavedi deve essere facilmente accessibile onde consentite la pulizia.
9. I cavedi devono essere aperti alla base onde consentire il tiraggio naturale.
10. Non è mai consentita l'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili.

## **Art. 90 Cavedi tecnici o passi d'uomo**

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio e nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani orizzontali per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
4. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto; possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

## **Art. 91 Illuminazione**

1. L'illuminazione diurna degli ambienti deve essere naturale e diretta.
2. Negli ambienti destinati ad attività direzionale (uffici) la cui estensione, per particolari esigenze operative, non consenta la regolamentare illuminazione naturale sono ammesse le integrazioni mediante impianti di illuminazione artificiale.
3. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento di Igiene, i

seguenti ambienti:

- a) i servizi igienici ad esclusione della prima stanza da bagno nelle abitazioni;
- b) i locali con presenza solo saltuaria di persone;
- c) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;
- d) i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative, di pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi che richiedano particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio della stessa.

#### **Art. 92 Requisiti di illuminazione naturale e diretta**

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza della mezzera del voltino.
3. Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra deve essere proporzionalmente incrementata secondo le disposizioni del Regolamento di Igiene.
4. Ai fini del calcolo della superficie illuminante non viene considerata la parte di serramento posta al di sotto di cm 60 dal pavimento; nel caso di aggetti o sporgenze con profondità superiore a m 1,20, la superficie illuminante deve essere calcolata secondo le indicazioni riportate nel vigente Regolamento d'Igiene.
5. Nei soli casi di intervento sull'esistente, laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, sono consentiti rapporti illuminanti inferiori ad 1/8 purché non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento e comunque non può essere considerata come unica fonte illuminante di locali di residenza.
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/8 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

#### **Art. 93 Requisiti igrotermici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi invernali che in quelli estivi, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso.
2. Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che intercettino l'acqua proveniente dal terreno e dalle acque meteoriche.
3. Le murature contro terra devono sempre essere protette dal terreno con intercapedini ventilate o con sistemi di impermeabilizzazione che ostacolino l'impregnazione di acqua. Analoghi accorgimenti devono essere adottati per le fondazioni.
4. Nel caso di creazione di intercapedini occorre allontanare con condutture o cunette le acque filtranti e quelle meteoriche (intercapedini grigliate) con idonei sistemi (fognatura, tombinatura).
5. Anche i piani di calpestio di seminterrati o interrati, indipendentemente dalla permanenza di persone, devono garantire la intercettazione delle acque (umidità capillare ascendente, falda sospesa, ecc.); tale requisito è da ritenersi soddisfatto quando i piani di calpestio poggino su intercapedine d'aria ventilata (vespaio) alta m. 0,50; in alternativa alla intercapedine è ammissibile la posa al di sotto del piano di calpestio di uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata alta m. 0,50, e di una guaina impermeabile con risvolto verticale.
6. La permanenza di persone nel seminterrato o interrato, comporta, oltre al rispetto di quanto sopra, anche il rispetto della altezza interna del locale di m. 3,00 e una resistenza termica (R) del pavimento e dei muri perimetrali pari a 1° C h. mq. / Kcal.
7. In caso di seminterrati o interrati esistenti che non abbiano le caratteristiche di cui sopra, il risanamento igienico può essere realizzato anche con pavimenti galleggianti ventilati all'esterno e controtavolati interni a formazione di camera d'aria sempre ventilata all'esterno. Se è prevista la permanenza di persone andranno inoltre garantite anche tutte le

caratteristiche di altezza, resistenza termica, ecc..

8. Laddove siano realizzate nuove costruzioni, sia in assenza che in presenza di locali cantinati, seminterrati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. In tal caso il piano di calpestio deve avere la resistenza termica di cui sopra.

9. In alternativa al vespaio come descritto è consentita la realizzazione del piano di calpestio se sovrapposto a uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata dello spessore di m. 0,50, a una guaina, di adeguate caratteristiche di impermeabilità al radon certificate e messa in opera "a regola d'arte", impermeabilizzante con risvolto verticale e a uno strato coibente, areato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto.

10. Le pareti perimetrali di tutti gli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche. Le sporgenze di qualunque tipo, mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde, ecc., devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche.

11. Le coperture di qualunque tipo, sporgenti o meno, quali i portici, tettoie, ecc., devono essere provviste di dispositivi per la raccolta e lo scarico dell'acqua, limitatamente agli elementi in cui la minore delle due dimensioni in pianta sia maggiore di m. 1,20.

#### **Art. 94 Requisiti acustici**

1. I materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti ai sensi della vigente normativa (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i.).

2. Ai progetti edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia va allegata una adeguata relazione di impatto acustico o una valutazione previsionale del clima acustico, redatta da tecnico qualificato che espliciti nel dettaglio gli accorgimenti da adottare per assicurare la protezione acustica degli ambienti, ai sensi di quanto previsto dalla L. 447 del 26/10/1995 e s.m.i..

#### **Art. 95 Requisiti spaziali**

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente, ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.

2. In ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione e spazi accessori: camere da letto, sale, soggiorno, cucina, sale da pranzo, ambienti multiuso;
- b) spazi di servizio (locali di servizio): stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, disimpegno e ripostigli

#### **Art. 96 Superficie minima utile alloggi**

1. Ogni alloggio deve avere una superficie minima netta di mq. 35,00.

2. La superficie minima netta degli spazi di abitazione quando questi ultimi sono confinati, non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un letto:	mq. 9,00
- camere a due letti:	mq. 14,00
- soggiorno (anche con spazio di cottura):	mq. 14,00
- altri locali (studio/sala di lettura, ecc.):	mq. 9,00
- servizio igienico:	mq. 4,00

3. Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 3,00, riducibile a mq. 2,00 nel caso di interventi sull'esistente, e un lato minimo di m. 1,20.

4. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq 2,00.

#### **Art. 97 Altezza minima dei singoli ambienti**

1. L'altezza netta media dei singoli ambienti non deve essere inferiore a m 2,70 per gli spazi di cui al comma 2, lettera

a) del precedente art. 96, con altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non inferiore a mt. 2,10.

2. L'altezza netta media può essere ridotta a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio di cui al comma 2, lettera b) del precedente art. 96 (riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli e le cantine) con altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non inferiore a m 1,80.

3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a m 2,10, fermo restando quanto previsto dagli artt. n. 63, 64, 65 della legge regionale n°12/2005 e successive modifiche ed integrazioni in materia di recupero dei sottotetti. Gli eventuali spazi di altezze inferiori ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai e in caso di locali con soffitto orizzontale che per altezze inferiori a mt. 2,70 ricadrebbero nei requisiti di antigiocità o inabitabilità previsti dal Regolamento Locale di Igiene .

5. I ribassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a un terzo del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3 del presente articolo.

#### **Art. 98 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

1. Ogni abitazione deve essere servita da un locale cucina o da uno spazio cottura e da almeno una stanza da bagno.

2. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali di altezza, superficie, volume, aerazione, ecc. previsti dal presente regolamento e dalla normativa igienico-sanitaria vigente, devono avere le seguenti caratteristiche:

a) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

b) il servizio igienico, di norma, deve essere dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia. L'accesso deve avvenire da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o dalla cucina.

3. Nel caso di servizi igienici integrativi o di seconde stanze da bagno è consentito l'accesso diretto da camere da letto.

#### **Art. 99 Soppalchi**

1. La superficie dei soppalchi non deve superare il 30% di quella del locale soppalcato.

2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10.

3. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m 1,20 di altezza.

4. Al fine della verifica dei rapporti aeroilluminanti andrà considerata la superficie complessiva del vano principale e del soppalco.

#### **Art. 100 Sottotetti**

1. I vani sottotetto non abitabili devono avere un'altezza interna netta non superiore a m. 0,60 all'imposta e m. 2,50 al colmo ed un rapporto di aeroilluminazione non superiore al valore di 1/30; eventuali deroghe, comunque non comportanti il raggiungimento di un'altezza media ponderale abitabile ai sensi delle vigenti regionali, potranno essere valutate in relazione alla conformazione tipo-morfologica dell'edificio.

2. I vani sottotetto per i quali si interviene con opere comportanti il loro recupero residenziale ai sensi delle vigenti leggi regionali dovranno possedere caratteristiche di abitabilità congruenti con i disposti del vigente R.L.I. .

#### **Art. 101 Spazi seminterrati e sotterranei**

1. Si definiscono locali seminterrati quei locali che per parte della loro altezza si trovano parzialmente interrati; sono invece considerati sotterranei quelli che si trovano completamente interrati su ogni lato. L'altezza libera dei locali seminterrati e sotterranei non deve essere superiore a m 2,50.

2. I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali, ad esempio, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza interna non inferiore a m 3,00;
- b) protezione dall'umidità ;
- c) protezione da gas radon.
- d) rapporti di aeroilluminazione naturale regolamentari ovvero illuminazione artificiale con ricambio meccanico o condizionamento idoneo al tipo di attività svolta;
- e) resistenza termica (R) delle partizioni del seminterrato = 1 °C h. mq. / Kcal;
- f) soglia delle eventuali finestre ad almeno m. 0,20 dal piano del suolo circostante;
- g) isolamento acustico;
- h) vespaio areato di m 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti dall'umidità del terreno.

#### **Art. 102 Scale**

1. Le scale devono essere incluse nel corpo del fabbricato.
2. Devono avere le seguenti dimensioni:
  - a) Rampa minimo cm 120, anche in presenza di ascensore, riducibile a cm 80 nel caso di scale secondarie non condominiali;
  - b) somma tra pedata ( minimo cm 30 ) ed il doppio dell'alzata non inferiore a cm 62/64.
3. Le scale destinate a servire più alloggi devono essere interrotte ogni 10 alzate con apposito pianerottolo.
4. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1 per ogni piano servito.
5. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
6. Per le scale di sicurezza e di emergenza, per le quali si applicano norme specifiche.

#### **Art. 103 Ascensori**

1. Negli edifici di nuova costruzione costituiti da oltre tre livelli ( comprendendo l'eventuale piano interrato o seminterrato) è prescritta l'installazione di un ascensore che dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - a) edifici residenziali :     dimensioni min. cabina cm 130 di profondità e cm 95 di larghezza  
                                  luce netta porta cm 80
  - b) altri edifici:             dimensioni min. cabina cm 140 di profondità e cm 110 di larghezza  
                                  luce netta porta cm 80

#### **Art. 104 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, degli uffici, dei negozi, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati o comunque fruiti e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui al seguente articolo 106.
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella superficie lorda di pavimento. Eventuali deroghe potranno essere valutate nel caso di edifici residenziali mono o bifamiliari.
3. Nelle nuove costruzioni è vietata la realizzazione di canne di caduta; ove già esistano possono essere mantenute nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

#### **Art. 105 Depositi e raccoglitori di rifiuti**

1. Ove non siano adottati altri sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un deposito atto a contenere i rifiuti solidi urbani.
2. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzai che dovranno essere dimensionati e caratterizzati in modo adeguato al numero degli abitanti o fruitori insediabili.

## **Art. 106 Requisiti funzionali**

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

- a) riscaldamento
- b) distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas
- c) rete telefonica
- d) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti
- e) posti auto coperti e/o scoperti in misura adeguata al n. di alloggi o fruitori.

2. Nelle nuove costruzioni o nelle integrali ristrutturazioni devono inoltre essere previsti:

- adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, preferibilmente effettuata in modo differenziato (umido, plastica, carta, vetro, indifferenziati);
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche mediante messa a terra ;
- eventuale aerazione forzata;
- dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (art. 3.2.11 R.L.I.).
- installazioni di sicurezza per accesso e lavori in luoghi elevati: tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici di oggetto di rifacimento della completa struttura di copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche U.N.I., il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'A.S.L. e/o della Regione.

## **CAPO IV - Realizzazione degli interventi**

### **Art. 107 Inizio lavori**

1. La comunicazione di inizio lavori deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale dal titolare del permesso di costruire o D.I.A. entro il termine indicato nel provvedimento edilizio e secondo le norme di legge; detta comunicazione dovrà essere sottoscritta anche dall'esecutore delle opere e dal Direttore dei Lavori, i quali dovranno preventivamente sottoscrivere il progetto.

2. Qualunque successiva variazione del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, deve essere immediatamente denunciata dal richiedente e dagli interessati.

3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento abilitativo decade.

### **Art. 108 Richiesta e consegna punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del permesso di costruire o D.I.A. è tenuto a richiedere agli uffici comunali preposti l'indicazione dei "punti fissi" di linea e di livello cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

2. La consegna dei punti fissi viene effettuata dai tecnici comunali incaricati attraverso sopralluogo concordato con il concessionario, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi per consentire le operazioni necessarie.

3. Delle operazioni suddette è redatto apposito verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.

4. Qualora entro 15 giorni dalla richiesta la struttura comunale competente non provveda a determinare i "punti fissi" con l'apposito sopralluogo, il titolare del permesso di costruire o D.I.A. può procedere con l'inizio dei lavori, previa comunicazione di cui al precedente articolo 107.

### **Art. 109 Sicurezza e disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Il cantiere deve essere installato nel rispetto delle normative nazionali ed europee in materia di sicurezza e prevenzione, antinfortunistica, antincendio, allarme e segnalazione, per la salvaguardia degli operatori addetti e l'incolumità pubblica.

2. Nei cantieri dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa fin dal giorno di inizio dei lavori, in posizione ben visibile dallo spazio pubblico, una insegna fornita dal Comune scritta in stampatello con colori permanenti recante gli estremi del provvedimento, i nominativi del titolare del provvedimento, del progettista e del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice e di altre figure responsabili quando siano previste a termine di legge, della data di inizio e di ultimazione delle opere e di successive ed eventuali proroghe.

3. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
4. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per servizi igienici, spogliatoi e pronto soccorso a disposizione del personale addetto, compatibilmente con il tipo di intervento edilizio e con gli spazi a disposizione del cantiere. In ogni caso tali dotazioni sono obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi immobili.
5. I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge (latrine, orinatoi, lavabi, docce, refettorio, ecc.). Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri, compresi i servizi igienici e destinate alla permanenza di persone, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico - sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
6. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali.
7. Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei tecnici comunali copia dei tipi del progetto in corso d'esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
8. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.
9. In caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, il Responsabile del Servizio preposto ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

#### **Art. 110 Recinzioni e manufatti provvisori**

1. I cantieri devono essere chiusi, previa denuncia all'Amministrazione comunale corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati, mediante idonee protezioni, adottando ove necessario opportune recinzioni, da realizzarsi con materiali idonei, al fine di garantire l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare ristagni d'acqua.
2. Le recinzioni provvisorie devono risultare non trasparenti, avere aspetto decoroso ed essere alte almeno mt. 2,00.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti per tutta la loro altezza con colorazione a strisce, muniti di dispositivi rifrangenti e luci rosse d'ingombro accese durante l'orario di illuminazione stradale secondo le disposizioni del codice della strada.
5. Per tutti i restauri esterni, di qualsiasi genere, interessanti fabbricati prospicienti aree pubbliche od aperte al pubblico dovrà essere predisposta apposita recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica e la tutela della salute della popolazione.
6. Tutte le strutture provvisionali di cantiere (recinzioni, ponti, rampe, scale parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono esser allestite con buon materiale ed a regola d'arte ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; devono essere inoltre conservate in efficienza per l'intera durata del lavoro.
7. Le fronti dei ponti verso strada nonché le eventuali tramogge per lo scarico dei materiali devono essere chiuse con stuoie e graticci o con altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta.
8. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti.
9. I manufatti provvisori (recinzione, accessi carrai, ecc.,) per interventi eccezionali e contingenti sono soggetti ad autorizzazione amministrativa nella quale sono riportati i dati relativi alla scadenza della stessa.
10. L'autorizzazione per manufatti provvisori è valida per un periodo non superiore ai centottanta giorni e può essere rinnovata per una durata massima di ulteriori novanta giorni.
11. Il soggetto detentore di autorizzazione per manufatti provvisori deve rimuovere le opere provvisorie a propria cura e spese entro quindici giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di inosservanza degli obblighi previsti,

l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla rimozione ed alla rimessa in pristino dei luoghi a carico del detentore medesimo.

12. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare del provvedimento edilizio deve farne apposita richiesta di autorizzazione all'Amministrazione comunale. Le modalità di inoltro, istruttoria e rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico sono disciplinate dall'apposito Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

#### **Art. 111 Operazioni di scavo**

1. Le operazioni di scavo devono essere eseguite, previa idonea progettazione, in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità della fruizione degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora risultasse necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

2. E' vietato costituire deposito di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per le condizioni del lavoro, occorre provvedere alle necessarie puntellature.

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

#### **Art. 112 Misure cautelative per rinvenimento reperti archeologici, storici, artistici**

1. Ferme restando le prescrizioni di legge vigenti in materia, i ritrovamenti di oggetti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico ed artistico, devono essere immediatamente comunicati all'Amministrazione comunale.

#### **Art. 113 Conferimento dei materiali di risulta**

1. Nelle opere di demolizione, di scavo ovvero di ogni altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, prima dell'inizio lavori dovranno essere comunicati agli uffici comunali incaricati dell'istruttoria i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

#### **Art. 114 Permesso di costruire in sanatoria**

1. Gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ovvero in parziale e/o totale difformità, o con variazioni essenziali rispetto ai progetti edilizi assentiti, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa, possono essere oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

2. Il permesso in sanatoria può essere ottenuto solo fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste e comunque entro la scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1 e 34, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

3. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

4. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Responsabile del Servizio edilizia privata si pronuncia con adeguata motivazione entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

5. Si rinvia, per quanto non dettato dal presente Regolamento Edilizio, al Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

#### **Art. 115 Cambi di destinazione d'uso**

1. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 51, 52, 53, 54 della L.R. 12/2005, fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente), costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella connessa ad opere edilizie che determinino una modificazione della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovuta.

Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a

categorie diverse di attività tra quelle indicate dalle Norme di Attuazione del P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente);  
- che introduce l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente), diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste dal P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente), di un uso da complementare ad autonomo.

2. Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente), in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendono la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.d.R. ( o P.R.G. se ancora vigente) ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

3. Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito normativo di appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

4. I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

5. I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

6. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi:

- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.

Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di servizi ed attrezzature aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

7. La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### **Art. 116 Funzioni di vigilanza**

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale al fine di assicurare l'osservanza delle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei provvedimenti edilizi, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

2. I tecnici comunali incaricati hanno, in qualsiasi momento, facoltà di effettuare visite straordinarie per la verifica di rispondenza della costruzione al progetto approvato.

3. In caso di accertamento di realizzazione illecita di opere edilizie sul territorio comunale, il Responsabile del settore competente, sulla base di un rapporto tecnico dettagliato, provvede ad avviare i procedimenti sanzionatori.

### **Art. 117 Ultimazione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. ha l'obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale la data di fine dei lavori.
2. Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore ai tre anni dall'inizio dei medesimi, può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo nei casi di sopravvenuti eventi estranei alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
3. La proroga di ultimazione dei lavori può essere concessa esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecniche costruttive.
4. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza ed a tutela dell'igiene pubblica e del decoro urbano.

### **Art. 118 Interventi non ultimati**

1. Le opere assentite tramite provvedimento edilizio o piano attuativo devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le opere esterne e le opere di sistemazione a verde ove previste.
2. Per i lavori non ultimati nel termine stabilito, dovrà essere inoltrata istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento edilizio riferito alla sola parte non ultimata.

### **Art. 119 Verifica e conformità dell'opera eseguita**

1. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza del certificato di agibilità, il Responsabile del Servizio edilizia privata può disporre un'ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
2. Trascorsi trenta giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità s'intende accolta solo qualora sia stato rilasciato il parere ASL – se e in quanto dovuto ai sensi L.R. n° 8/2007 - di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.  
In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio/assenso è di sessanta giorni.
3. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.  
Qualora vengano accertate difformità rispetto al progetto approvato o comunque tali da non poter dichiarare agibile il fabbricato o parte di esso, il Responsabile del Servizio edilizia privata emette i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

## **CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti e definizione degli interventi**

### **Art. 120 Modalità di rappresentazione grafica e del contesto ambientale**

1. Gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote devono essere chiaramente leggibili e sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - b) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta è necessaria al fine di garantire la corretta valutazione dell'inserimento del manufatto nel contesto circostante.
4. Tutti gli elaborati devono riportare l'indicazione del tipo d'intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).
5. Le progettazioni dovranno eseguirsi secondo le indicazioni ed i criteri contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con delibera della Giunta Regionale della Lombardia 8 novembre 2002 n. VII/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## **Art. 121 Definizione degli interventi**

1. In sede di redazione dei progetti, i dubbi relativi alla qualificazione degli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni, debbono essere risolti in applicazione delle più dettagliate nozioni di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 3 e 4 del fascicolo II, allegato A, dei "Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei Regolamenti Edilizi", approvati con delibera della Giunta Regionale della Lombardia del 25 settembre 1998, n° VI/38573, nonchè in applicazione dell'art. 27 della L.R. n.12/2005. Le disposizioni sopra richiamate debbono, nella loro interezza, intendersi recepite dal presente Regolamento Edilizio.

## **CAPO VI - Abolizione delle barriere architettoniche**

### **Art. 122 Disposizioni generali**

1. Le norme di cui al presente capo si applicano in tutti i casi di nuova costruzione, ristrutturazione, modifica o cambiamento di destinazione d'uso di edifici, strutture, o parti di questi. Fanno eccezione i luoghi che per le loro funzioni escludono l'impiego o la presenza di disabili o gli interventi che per loro natura non comprendono barriere architettoniche.

2. Con esclusione delle nuove costruzioni e fatte salve eventuali deroghe di legge, soluzioni diverse da quelle più avanti elencate possono essere consentite, sulla base di motivata richiesta, per grave difficoltà tecnica o per sproporzione dei costi, purché soddisfino ugualmente il raggiungimento degli scopi.

3. Per quanto non previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni statali e regionali in materia di abolizione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati, ed in particolare alla Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6 - Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione.

### **Art. 123 Definizioni**

1. Qualora nel corso delle presenti norme sia fatto riferimento o siano riportati termini quali accessibilità, visitabilità ed adattabilità gli stessi devono così intendersi:

- per accessibilità la possibilità, anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali, di raggiungere l'edificio, le parti e le attrezzature comuni dello stesso, nonché le singole unità immobiliari e di fruire agevolmente di spazi e di attrezzature in maniera sicura ed autonoma;

- per visitabilità la possibilità di raggiungere, all'interno dell'unità immobiliare lo spazio di soggiorno e un locale igienico;

- per adattabilità la possibilità di adattare in tempi futuri la singola unità immobiliare alle esigenze di utenti disabili con previsione di minima spesa.

### **Art. 124 Commissione Edilizia**

1. In sede di Commissione Edilizia, qualora istituita, il relatore, o l'esperto in barriere architettoniche quando sia previsto, presenta un proprio parere scritto sulla accessibilità, visitabilità ed adattabilità dell'immobile, o di parte di questo, in esame. Analogo parere, qualora non sia previsto l'esame da parte della Commissione Edilizia, deve essere espresso dal tecnico responsabile del procedimento.

### **Art. 125 Percorsi di accesso**

1. I percorsi di accesso, dal marciapiede esterno fino alla scala di accesso e/o all'ascensore, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche, e con larghezze non inferiori a m. 1,50.

2. Su tali percorsi gli eventuali grigliati devono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili.

### **Art. 126 Rampe**

1. La larghezza della rampa, ove prevista, deve essere di m. 1,50, per un dislivello massimo di m. 3,20.

2. Ogni 10,00 mt. di sviluppo lineare, o in presenza di porte, deve essere previsto un pianerottolo di sosta di cm. 150x150 quale utile minimo netto.

3. La pavimentazione deve essere eseguita con materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo; l'inizio e la fine della rampa stessa dovrà essere segnalata con una linea tattile e visiva.

4. La rampa deve essere dotata di doppio corrimano, rispettivamente all'altezza di cm 90 e cm 75, nonché di cordolo

pieno di cm 10 alla base. Dove la larghezza della rampa supera i mt. 1,80 il doppio corrimano dovrà essere posto su entrambi i lati.

5. La pendenza massima della rampa non deve superare:

- il 12% qualora di sviluppo lineare inferiore a m. 0,50;
- l' 8% qualora di sviluppo lineare inferiore ai m. 2,00;
- il 7% qualora di sviluppo lineare inferiore ai m. 5,00;
- il 5% qualora di sviluppo lineare superiore ai m. 5,00.

Si consiglia, comunque, di non superare in ogni caso la pendenza del 5%.

#### **Art. 127 Scale**

1. Per quanto riguarda le scale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima non inferiore a m. 1,20;
- le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo;
- le scale destinate a servire più alloggi devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli, che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiore a m. 1,20;
- le scale devono essere dotate di parapetto per una altezza non inferiore a m. 0,90 ed essere inattraversabile da una sfera di cm. 10 di diametro con elementi che non presentino spigoli vivi o si configurino come fonte di pericolo, anche rispetto alla possibilità di arrampicamento;
- le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non siano di uso pubblico possono avere una larghezza minima di rampa non inferiore a m. 0,80.

2. Per quanto riguarda i corrimano si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- il corrimano deve essere posto ad un'altezza di m. 0,90;
- in caso di utenza predominante di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad un'altezza di m. 0,75;
- il corrimano appoggiato al parapetto deve essere senza soluzione di continuità passando da una rampa alla successiva;
- il corrimano appoggiato alle pareti deve essere prolungato di 0,30 m. oltre il primo e l'ultimo gradino;
- il corrimano su parapetto a parete piena deve essere distante da essa almeno 7 cm.;
- per le rampe di larghezza superiore a m. 1,80 si deve prevedere un corrimano sui due lati;
- il corrimano non deve presentare sezione a spigoli vivi.

3. Per quanto riguarda i gradini si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- i gradini devono avere una pedata antisdrucchiolevole;
- la pedata minima deve essere di cm. 30 e l'alzata massima di cm. 16;
- il profilo deve essere continuo ed a spigoli arrotondati;
- un segnale al pavimento, situato a cm. 30 dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa.

#### **Art. 128 Parapetti**

1. L'altezza minima dei parapetti di ogni tipo e funzione dovrà essere di cm. 100 per i primi due piani e 110 cm. per i successivi, preferibilmente in materiale trasparente dai 60 cm. in su.

2. Detti parapetti devono essere resistenti agli urti, presentare profili non spigolosi o taglienti, essere inattraversabili ad una sfera di cm. 10 di diametro e non devono favorire l'arrampicamento.

#### **Art. 129 Passaggi e porte**

1. In tutti gli edifici, esclusi quelli pubblici o aperti al pubblico ove dovranno essere adottate dimensioni maggiori, ogni apertura destinata a passaggio di persone, o infisso posto a chiusura della stessa, deve avere una luce libera non inferiore a cm 80.

2. I corridoi, i disimpegni e gli altri ambienti di passaggio pedonale comunque denominati, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,20 con almeno uno slargo di m. 1,50. Gli infissi posti su detti passaggi devono essere distanti tra loro almeno m. 1,50 oltre all'eventuale ingombro per l'apertura degli stessi.

3. L'accesso agli edifici dovrà avere luce netta minima di m. 1,50 ed essere protetta dall'esterno per una profondità minima di m. 1,50.

#### **Art. 130 Ascensori**

1. L'installazione dell'ascensore é obbligatoria in ogni edificio quando si superano i tre livelli di piano (comprendendo l'eventuale piano interrato o seminterrato).

2. Per le edificazioni sino a tre livelli di piano (compreso l'interrato o seminterrato) il corpo scale dovrà essere dimensionato al fine di consentire l'installazione di meccanismi servo assistiti.

3. Per edifici pubblici o aperti al pubblico l'ascensore é comunque obbligatorio anche al di sotto dei tre livelli, salvo che per edifici ad unico livello.

4. L'ascensore dovrà avere le seguenti caratteristiche:

a) edifici residenziali

- dimensioni minime cabina cm. 130 di profondità e cm. 95 di larghezza

- luce netta porta cm. 80

b) edifici non residenziali di uso privato

- dimensioni minime cabina cm. 140 di profondità e cm. 110 di larghezza

- luce netta porta cm. 90

c) edifici pubblici o di uso pubblico

- dimensioni minime cabina cm. 150 di profondità e cm. 137 di larghezza

- luce netta porta cm. 90.

5. La piattaforma di distribuzione anteriore alla cabina deve avere le misure non inferiori a cm. 150x150.

6. Lo stazionamento della cabina ai vari piani deve avvenire con porte chiuse.

7. La cabina deve essere dotata di:

a) porte a scorrimento laterale automatico;

b) arresto ai piani con autolivellamento a scarto massimo in quota di cm. 2;

c) bottoneria di comando ed esterna ad altezza tra cm. 110 e cm. 140 e su parete laterale ad almeno cm. 35 dalla porta;

d) campanello di allarme e citofono tra cm. 110 e cm. 130;

e) indicazione ai piani percepibile con suono e al tatto sia all'interno che all'esterno della cabina;

f) segnale sonoro di arrivo al piano e, ove possibile, sedile ribaltabile con ritorno automatico.

#### **Art. 131 Locali igienici**

1. Negli edifici pubblici ed in quelli privati aperti al pubblico, i locali igienici devono essere facilmente raggiungibili, adeguatamente dimensionati ed attrezzati.

2. Di questi non meno di uno deve essere accessibile a persone con ridotte o impedito capacità motorie, di dimensioni adeguate al soddisfacimento dei requisiti di accostamento frontale a wc e lavandino e laterale al wc.

3. L'apertura della porta deve avvenire verso l'esterno o deve essere a scorrere.

4. Si deve prevedere uno spazio libero tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte per garantire l'uso e la manovra di una carrozzina comunque non inferiore a cm. 135 x 150.

5. Per l'edilizia residenziale pubblica almeno un locale igienico, per unità abitativa, deve rispettare i minimi dimensionali per garantire la manovra e l'uso del w.c. e del lavello anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie (in ogni caso dovrà essere garantita l'adattabilità di almeno un bagno).

#### **Art. 132 Mobilità e arredo urbano**

1. Sono aree e percorsi pedonali ad uso esclusivo dei pedoni i marciapiedi, i porticati, le zone verdi, i sottopassi o sovrappassi.

2. I percorsi di uso promiscuo quali gli attraversamenti stradali dovranno essere facilmente individuabili anche nelle ore notturne, correttamente segnalati e garantire adeguata sicurezza e protezione ai fruitori.

3. Tutti i percorsi pedonali devono rispettare le esigenze di fluida e sicura circolazione eliminando eventuali fonti di pericolo e di impedimento; ove non sia possibile eliminare le barriere architettoniche si dovranno predisporre percorsi pedonali alternativi.

4. I marciapiedi dovranno presentare le seguenti caratteristiche tipologiche:

- avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 con un dislivello, tra il piano del marciapiede e le zone carrabili, non superiore a cm. 15;

- la pendenza trasversale non dovrà essere maggiore dell'1%.

5. Ogni raccordo, senza ricorso a rampe, non dovrà superare i cm. 2 e dovrà essere eseguito con materiali arrotondati o smussati.

6. Le eventuali variazioni di livello dei percorsi pedonali, in presenza o meno di eventuali gradini, devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe, ed evidenziate con variazioni cromatiche e di scabrezza o comunque percepibili al calpestio ed alla percussione.
7. Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone verdi o non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.
8. Le intersezioni tra i percorsi pedonali e le zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti.
9. Fino ad una altezza minima di m. 2,20 dal piano di calpestio non devono esistere ostacoli di alcun genere quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possano essere causa di infortunio ad una persona in movimento.
10. I semafori di nuovo impianto o quelli da modificare devono essere dotati di segnalazioni acustiche.
11. La pavimentazione delle aree e dei percorsi pedonali, anche in zone a verde, deve essere in materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, con impiego anche di colorazioni o rilievi diversi atti a consentire la percezione di segnalazioni ed orientamento ai non vedenti.
12. Non sono ammesse fessure, in griglie od altri manufatti, con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00 .
13. Gli elementi o strutture di arredo urbano, anche commerciali, atti ad erogare un servizio pubblico o privato, devono essere accessibili.
14. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici devono essere installati in posizione tale da essere agevolmente identificabili e leggibili anche ai non vedenti.
15. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici di cui al comma precedente, nonché le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature, di qualsiasi tipo, siano installati in modo da non essere fonte di infortunio o di intralcio.
16. Per tutto quanto non indicato o prescritto dal presente articolo si rinvia al precedente art. 49.

### **Art. 133 Parcheggi**

1. Nelle aree di parcheggio deve essere riservato alle persone disabili, in uso gratuito, un posto auto ogni 50 o frazioni di 50. Tale posto auto deve essere di larghezza non inferiore a m. 3,20, opportunamente segnalato, anche con segnalazione verticale, ed ubicato in aderenza ai percorsi pedonali, più prossimo all'accesso degli edifici ed a questi collegato da percorsi orizzontali e (o) raccordati tramite rampe.
2. Le aree di parcheggio, di manovra e di raccordo devono avere le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali; eventuali dislivelli tra il posto auto e la zona pedonale non devono essere superiori a cm. 2.
3. Il posto auto dovrà essere previsto, nelle vie di traffico intenso, fuori dalla carreggiata, distante dagli incroci, senza occupare i percorsi pedonali.
4. Nei parcheggi a silos i posti auto riservati alle persone disabili non devono mai essere collocati, per ragioni di sicurezza, al di sotto del primo livello interrato (o al di sopra del primo livello fuori terra).

## **TITOLO V - SOSTENIBILITA', RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA**

### **Capo I Disposizioni generali**

#### **Art. 134 Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia**

Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni o sostituzioni edilizie, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni per qualsiasi tipo di destinazione d'uso, privata o pubblica, dovranno ottemperare i successivi "criteri di sostenibilità".

Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018 e s.m.i. sono esonerati:

- gli immobili di cui alla parte 2 e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.L. 22/01/2004 n. 42 ( Codice dei beni culturali e del paesaggio) nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;

- i fabbricati isolati con una superficie totale inferiore a mq. 50, se a destinazione non residenziale.
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Per tutto quanto di seguito non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018 e s.m.i..

### **Art. 135 Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile**

Tutti gli interventi di cui al precedente articolo che a realizzazione avvenuta potranno dimostrare di avere ottenuto un intervento edilizio avente livelli di elevata sostenibilità, intendendo con ciò l'ottemperamento dei requisiti prestazionali riportati nei successivi "criteri di sostenibilità facoltativi", avranno accesso agli incentivi previsti dal Capo VI relativo ai "Sistemi incentivanti".

## **Capo II Energia**

### **Art. 136 Orientamento e disposizione**

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, l'edificio deve essere posizionato con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est Ovest con una tolleranza di 30°. Gli edifici presenti all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle altre costruzioni anche preesistenti.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale di aperture rivolte a sud ( $\pm 30^\circ$ ) senza ostacoli e ostruzioni deve essere superiore al 60% del totale.

La facciata dell'edificio rivolta a Sud dovrà avere una inclinazione compresa tra 67° e 90° rispetto al piano di campagna. Le facciate rivolte a Sud e a Ovest prive di inclinazione, dovranno essere schermate da strutture, anche adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e consentire l'apporto radiazione solare invernale tale da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere posizionati con l'affaccio nord.

### **Art. 137 Sistemi solari passivi**

Al fine di ottimizzare l'apporto solare al riscaldamento invernale dell'edificio, il rapporto tra le superfici vetrate esposte a sud (+/- 30%) intese come sistema passivo a guadagno diretto e la superficie di pavimento degli ambienti corrispondenti deve essere maggiore di 1/ 8.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono garantire il raffrescamento estivo degli ambienti attraverso la corretta localizzazione del fabbricato rispetto ai venti dominanti, il dimensionamento e disposizione delle aperture, dei condotti e dei sistemi di ventilazione.

La percentuale di locali con adeguate aperture o condotti di ventilazione in grado di garantire la corretta ventilazione naturale deve essere maggiore del 40% del totale.

Gli edifici devono prevedere per favorire la climatizzazione estiva l'utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali di controllo della radiazione solare.

A tal fine il 70% delle superfici vetrate dell'edificio con orientamento S, E e W, rispetto alla totalità delle superfici vetrate dell'immobile, devono essere dotate di schermature solari.

### **Art 138 Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili**

Al fine di raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera, vanno attuati interventi che favoriscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia e di tecnologie innovative:

- allacciamento a sistemi di teleriscaldamento (qualora esistenti)

oppure

- centralizzazione dei sistemi di produzione energetica, con sistemi ad alta prestazione, regolazione e contabilizzazione separata dei consumi. La norma vale anche per i casi di completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o di sostituzione del generatore di calore;
- utilizzo di fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo: biomasse, oli vegetali, solare termico, solare fotovoltaico – obbligatoria predisposizione per almeno 3 kw/unità abitativa). In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono prevedere che la produzione energetica da fonte rinnovabile soddisfi comunque almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

### **Art. 139 Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi**

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture verticali opache esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup>K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K
- basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,50 W/m<sup>2</sup>K
- basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup>K
- pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: 0,70 W/m<sup>2</sup>K

Nel calcolo della trasmittanza sono da inserire gli eventuali ponti termici prodotti da aggetti.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K).

Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

#### **Art. 140 Prestazioni dei serramenti**

Nelle costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup>K.

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

#### **Art. 141 Contenimento delle dispersioni**

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

#### **Art. 142 Bilancio energetico**

Condizione necessaria per ottenere il provvedimento abilitativo all'opera edilizia è la consegna del bilancio energetico del consumo invernale dell'edificio calcolato secondo la norma UNI EN 832 /2001 e che deve risultare minore di 70 KW/ora/mq/anno.

#### **Art. 143 Impianti illuminanti**

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

E' consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti potranno essere alimentati con pannelli fotovoltaici.

### **Capo III Acqua**

#### **Art. 144 Contabilizzazione consumi**

Gli interventi devono prevedere un sistema di contabilizzazione visibile e separata per ogni unità funzionale del consumo di acqua potabile.

In tutti gli alloggi e nei servizi di edifici non residenziali, devono essere posizionati sui rubinetti e sulle docce, tranne che per le vasche, flussometri per garantire un flusso massimo di acqua pari a 12 l/minuto e posizionate cassette per l'acqua di scarico dei servizi igienici con doppio tasto pari a 5/7 litri minuto e 7/12 litri minuto (valido anche in caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario).

#### **Art. 145 Raccolta acque meteoriche**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle

coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate o la predisposizione di tetti verdi con sottofondo in grado di trattenere l'acqua piovana.

E' possibile non ottemperare a tali obblighi in presenza di dimostrate particolari esigenze o difficoltà realizzative, o per la scelta di sistemi alternativi (ad es. prelievi da falda non utilizzata a scopo potabile),

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura o a pozzo perdente, secondo le prescrizioni dell'Ente gestore della fognatura, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

È obbligatorio verificare la fattibilità della realizzazione delle vasche di raccolta di acque meteoriche per uso irriguo e/o non potabile in tutti i casi in cui venga richiesto all'Ente competente l'autorizzazione per la realizzazione di pozzi di captazione di acque in falda.

#### **Art. 146 Permeabilità suolo**

Al fine di permettere un corretto ciclo dell'acqua tutte le superfici libere di pertinenza dell'edificio dovranno essere per almeno il 30% del loro totale completamente permeabili e nel caso di loro impermeabilizzazione dovranno essere dotati di sistema di raccolta delle acque per loro riuso.

### **Capo IV Materiali, salute e comfort**

#### **Art. 147 Certificati ambientali**

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale, calcolata sulla base delle tipologie, di materiali in possesso di certificazione di qualità ambientale sul totale dei materiali contenuti nell'inventario dei materiali utilizzati nell'intervento edilizio non deve essere inferiore al 15%.

Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018, e s.m.i..

#### **Art. 148 Radon**

Ogni intervento edilizio deve garantire soluzioni di eliminazione del radon in funzione dei livelli di rischio individuati da misurazioni Arpa. A tal fine si deve prevedere una corretta aerazione di tutti i lati dei locali interrati e di quelli seminterrati con uno smaltimento dell'aria che deve avvenire almeno 1 metro oltre il livello del terreno.

#### **Art. 149 Livello acustico**

Ogni intervento deve garantire un adeguato comfort acustico, garantendo una soglia di livello acustico interno di 35 dB. Tale prestazione è da raggiungere attraverso un livello di rumore di calpestio normalizzato rispetto al tempo di riverberazione non superiore a 63 dB e un potere fonoisolante apparente di partizioni interne orizzontali e verticali (tra unità immobiliari distinte) non inferiore a 50 dB.

#### **Art. 150 Tasso di umidità**

Gli interventi devono garantire, all'interno di ogni alloggio o spazio destinato alla fruizione per attività lavorative o di accesso pubblico e collettivo, un tasso di umidità relativa interna nella fascia del comfort garantendo, da simulazione o da misurazione, una percentuale sempre compresa entro il 60%.

#### **Art. 151 Informazione**

Gli interventi devono essere corredati di:

- un manuale di uso dell'immobile con specificate le caratteristiche di sostenibilità del manufatto.
  - un piano di gestione dell'immobile con specificate le modalità per la durabilità degli elementi di sostenibilità.
- Tali documenti dovranno essere forniti dal costruttore/venditore ad ogni acquirente/inquilino.

## **Capo V Criteri di sostenibilità facoltativi ( soggetti a sistemi incentivanti )**

### **Art. 152 Tetti verdi**

Si definisce tetto verde il sistema di copertura, piano o inclinato, che prevede il raggiungimento degli scopi cui è preposto attraverso la creazione di una struttura multistrato alla cui sommità vi è uno strato di terreno con tappeto vegetale.

I tetti verdi hanno un impatto positivo sull'ambiente poiché essi generalmente assolvono alle seguenti funzioni:

- isolamento igrotermico;
- isolamento acustico;
- buona capacità di inerzia termica;
- miglioramento del microclima esterno (della qualità dell'aria, produzione di ossigeno, rilascio in atmosfera di gran parte del vapore acqueo accumulato, raffrescamento dell'aria nel periodo estivo, etc.);
- assorbimento delle precipitazioni, con conseguente sgravio della rete pubblica di captazione delle acque;
- assorbimento della polvere e di alcune sostanze inquinanti;
- elemento estetico, soprattutto in aree destinate alla produzione.

Ogni struttura di copertura con tetto verde deve rispettare i seguenti requisiti:

- a) la pendenza del tetto a falde inclinate non deve superare i 25°; quella del tetto piano non può essere inferiore di 3°;
- b) lo strato di terriccio deve avere uno spessore tale da permettere la crescita di tappeto vegetale (erba, muschio, etc.), eventualmente con piccoli arbusti, piante, alberelli, adatti alla tipologia di coltura e resistenti ai periodi di clima rigido (inverno) e arido (estate);
- c) il terreno deve possibilmente avere un basso peso specifico;
- d) vi deve essere uno strato filtrante (geotessile in polipropilene, tessuto non tessuto, etc.) tra lo strato di terriccio e quello drenante, che impedisca l'infangamento dello strato drenante;
- e) vi deve essere uno strato di drenaggio (pomice, ghiaia, argilla espansa, etc.) che consenta la rapida evacuazione dell'acqua in esubero, la ventilazione dello strato verde, e impedisca un'eccessiva irrigazione dello strato vegetale;
- f) vi deve essere uno strato protettivo antiradice (PVC o EPDM, per esempio), che protegga l'impermeabilizzazione da aggressioni meccaniche e chimiche da parte delle radici;
- g) l'impermeabilizzazione non deve essere pregiudicata dagli strati soprastanti.

La realizzazione dei tetti è raccomandata in caso di nuova costruzione e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione.

### **Art. 153 Disgiuntori e cavi schermati**

Al fine di ridurre gli effetti dei campi elettrici sulla salute delle persone, negli edifici di nuova edificazione e in quelli sottoposti a opere volte al completo rifacimento dell'impianto e della rete elettrica è raccomandata l'installazione di disgiuntori di rete in grado di abbassare significativamente il livello di tensione nell'impianto sotto il valore di 12 volt o di cavi schermati con equivalente effetto di riduzione del campo elettrico.

Detti dispositivi devono essere installati in modo da interrompere il normale flusso di corrente in assenza di assorbimento o ridurre la dispersione in ambiente delle radiazioni almeno nel reparto composto dai locali destinati al riposo delle persone.

### **Art. 154 Pompe di calore**

Le pompe di calore sono macchine in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa a un altro a temperatura più alta.

In caso di installazione di impianto di raffrescamento, negli edifici di nuova edificazione (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione), in quelli sottoposti a opere di rinnovamento complessivo degli impianti esistenti, è raccomandata l'installazione di pompe di calore con preferenza per quelle aria/acqua o aria/aria con C.O.P. pari o superiore a 3.

In tutti i casi sono raccomandati gli impianti privi dei dispositivi esterni o, eventualmente, essi devono essere posti in luoghi occultati e non visibili dagli spazi pubblici.

### **Art. 155 Geotermia**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a opere di rifacimento degli impianti, si raccomanda l'installazione di pompe geotermiche (sonde geotermiche, serpentine nel terreno, sistemi a pozzi di captazione, etc.) al fine dell'integrazione dell'impianto principale di riscaldamento/raffrescamento. Dovrà essere prodotta a fine lavori idonea documentazione che individui le caratteristiche e la ubicazione dei pozzi di perforazione.

### **Art. 156 Acque grigie**

L'impianto di recupero delle acque grigie consiste in quel insieme di dispositivi che, con apposita rete duale, consenta usi compatibili delle acque grigie raccolte, ossia delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici e di tutte le fonti di acque analoghe.

Ogni impianto di recupero delle acque grigie deve essere progettato da tecnico abilitato (e, dunque, riportare le stime dei consumi, i calcoli per il dimensionamento, i sistemi adottati, etc.), preventivamente vagliato dall'ASL competente e possedere i seguenti requisiti tecnici:

- a) il sistema deve assicurare un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie;
- b) la rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo deve essere idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali al fine evitare usi impropri (colore, forma, posizione, segnaletica, etc.);
- c) tra gli usi compatibili esterni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'annaffiatura o l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto, etc.;
- d) tra gli usi compatibili interni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, gli usi tecnologici (per esempio, sistemi di raffrescamento);
- e) le acque grigie convogliate verso le cassette dei servizi igienici devono essere opportunamente filtrate e depurate, affinché non presentino sostanze e componenti atte a danneggiare gli impianti e i dispositivi idrici esistenti, a innescare esalazioni maleodoranti e a produrre elementi patogeni o biologici all'interno delle abitazioni;
- f) all'eventuale carenza di acqua grigia per gli usi compatibili si dovrà provvedere mediante integrazione con acqua della rete comunale;
- g) l'impianto non deve consentire la possibilità di contaminazione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto con quella proveniente dal recupero delle acque grigie;
- h) la rete di scarico per le apparecchiature che producono acque grigie deve essere separata a norma di legge;
- i) l'impianto deve avere un sistema di filtrazione meccanica con pozzetto ispezionabile, un serbatoio di accumulo e di decantazione (che deve essere ispezionabile), vi deve essere la presenza di conduttura di sfogo per il troppo pieno e di pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante.

Il volume della vasca d'accumulo delle acque grigie deve essere calcolato in funzione del numero di utenze che fruiscono dell'acqua e/o in base al consumo ipotizzato. Il calcolo relativo alle dimensioni della vasca d'accumulo deve essere eseguito da un progettista abilitato e riportato in apposita relazione, tenuto conto della produzione media procapite di acqua grigia e di quella utilizzabile per gli usi secondari più comuni (sciacquoni WC, irrigazione aree verdi, etc.).

La realizzazione di un impianto di recupero delle acque grigie è raccomandata in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione.

A lavori ultimati un tecnico abilitato deve verificare l'idoneità e la conformità dell'impianto al progetto, che dovrà essere corredato da dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della normativa vigente in materia.

## **Art. 157 Vegetazione**

Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e, inoltre, consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Per quanto riguarda gli edifici, è raccomandato disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle superfici vetrate e/o trasparenti e delle pareti esterne opache esposte a sud e sud ovest; le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:

- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30;
- per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00;
- per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30.

Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

## **Capo VI Sistemi incentivanti (criteri di sostenibilità facoltativi)**

### **Art. 158 Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali**

La validità del presente criterio ha durata limitata, fissata in anni due dalla data di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale.

All'atto della presentazione del permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo, il soggetto richiedente, a fronte della presentazione di adeguata documentazione, potrà accedere al sistema incentivante sotto elencato.

1 - Il soggetto richiedente potrà usufruire di incentivi monetari attraverso uno sconto sul contributo relativo al costo di costruzione fino ad un massimo del 30%. L'importo da scomputare verrà definito dalla Giunta Comunale in rapporto alle tipologie dei criteri di sostenibilità facoltativi proposti ed effettivamente realizzati.

2 - Il soggetto richiedente potrà ottenere degli incentivi volumetrici con un aumento della slp complessiva dell'intervento, esclusi i volumi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali, pari al 5% di quella totale, se l'immobile verrà certificato in classe energetica A, o pari al 2,5% se in classe energetica B.

3 - Il soggetto richiedente potrà usufruire di incentivi di tipo promozionale attraverso un sistema di valorizzazione e pubblicizzazione dell'immobile con la partner ship dell'ente pubblico.

## TITOLO VI – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

### Art. 159 Disposizioni specifiche per impianti tecnologici di ricezione

Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell' 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

Il Comune di Madone, così come stabilito dalla legge regionale 11/01, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 dell'11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

#### • Area 1

Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

#### • Area 2

Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

#### • Aree di particolare tutela

Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione:

"E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze."

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle

loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare regionale 9 ottobre 2011, n.58, della Direzione generale Qualità dell'Ambiente.

Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- Del Piano di sistema "infrastrutture a rete" (volume 7 del PTPR);
- Delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).

L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico - artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:

- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.

Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'Art.4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della D.G.R. n.7351 del 11/12/2001.

Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori "a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile", per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di antica formazione, come individuati dal Piano delle Regole ( o P.R.G. se ancora vigente), non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della L.R. 11 maggio -2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di variante al Regolamento Edilizio e/o al Piano delle Regole ( o P.R.G. se ancora vigente).

## **TITOLO VI - IMPIANTI PER LA RICEZIONE TELEFONICA E RADIOTELEVISIVA**

### **Art. 160 – Disposizioni specifiche per gli impianti tecnologici di ricezione**

Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell' 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

Il Comune di Madone, così come stabilito dalla legge regionale 11/01, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 dell'11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

#### **• Area 1**

Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

#### **• Area 2**

Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

#### **• Aree di particolare tutela**

Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la

radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione:

“E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze.”

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare regionale 9 ottobre 2011, n.58, della Direzione generale Qualità dell'Ambiente.

Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- Del Piano di sistema “infrastrutture a rete” (volume 7 del PTPR);
- Delle “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).

L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico - artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:

- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.

Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'Art.4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della D.G.R. n.7351 del 11/12/2001.

Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori "a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile", per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di antica formazione, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della L. R. 11 maggio -2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di variante al Piano delle Regole

## **TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - Durata del Regolamento Edilizio**

#### **Art. 160 Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e opportuno, previa apposite deliberazioni del Consiglio Comunale. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. n.12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 161 Deroghe**

1. Sono ammesse deroghe al presente Regolamento Edilizio:

a) per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (cfr. Circolare Ministero LL.PP n° 3210 del 28 ottobre 1967 e Circolare Ministeriale del 25 febbraio 1970), ai sensi dell'art. 41 quater della L.n° 1150/42 e dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n°1357 e successive modifiche ed integrazioni così come anche richiamati dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

b) nei casi previsti dalla vigente legislazione su proposta del responsabile del procedimento, previa acquisizione dei

necessari pareri, nulla osta ed assensi da parte degli enti competenti e con l'acquisizione di parere specifico da parte del competente Servizio di Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL, con facoltà di deroga ai sensi dell'art. 3.0.0 del vigente R.L.I. e compatibilmente alla verifica di cui agli artt. 3.1.12 e 3.1.13 dello stesso R.L.I. .

## **CAPO II - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e gli atti del P.G.T.**

### **Art. 162 Regolamento Edilizio e P.G.T.**

1. Tutte le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, compreso il presente articolo, in tutti i casi in cui si riferiscono al P.G.T. ( Piano di Governo del Territorio e sue articolazioni quali Piano delle Regole e Piano dei Servizi) devono intendersi riferite al P.R.G. ( Piano Regolatore Generale) qualora quest'ultimo sia ancora vigente.
2. A tutti gli interventi esecutivi delle scelte di P.G.T. e dei piani urbanistici attuativi, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento, oltre che le Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
3. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e viceversa.
4. Le norme dettate dal Titolo V del presente Regolamento Edilizio, ivi compresi gli incentivi di carattere edilizio-urbanistico riferiti esclusivamente ad interventi finalizzati al risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia, sono integrative delle norme dei Piani Attuativi.

### **Art. 163 Aggiornamento e relazione con altre disposizioni normative**

1. Tutte le attività comportanti trasformazione edilizia sul territorio comunale sono soggette, oltre che alle leggi ed ai regolamenti vigenti, alla disciplina delle presenti norme. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio e non altrimenti disciplinato, si dovrà comunque assicurare la conformità agli strumenti regolamentari comunali ed in particolare alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
3. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa del Piano delle Regole, al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme eventualmente ed impropriamente inserite nel P.d.R.; in tal caso con i medesimi atti di adozione ed approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.

Ufficio Tecnico Comunale di Madone, gennaio 2008  
Il Responsabile – Vanalli Geom. Pierguido