



**COMUNE DI GONZAGA  
PROVINCIA DI MANTOVA**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE  
CON DCC N. .... DEL.....**

Documento redatto ai sensi della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

Redazione:  
Arch. Martina Mazzali

Collaboratore:  
Arch. Rosolino Pigozzi

NOVEMBRE 2025

# SOMMARIO

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA	7
Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E RINVIO A NORMATIVE VIGENTI	7
Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE	7
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	9
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	9
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	9
Art. 3 - SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA (SUE)	9
Art. 4 - SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	9
Art. 5 - CONFERENZA DEI SERVIZI	10
Art. 6 - MODALITÀ DI COORDINAMENTO TRA SUE E SUAP NELL’ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE	10
Art. 7 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	11
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	11
Art. 8 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	11
Art. 9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
Art. 10 – PROROGA, RINNOVO, TRASFERIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI E VARIANTI	11
Art. 11 – SOSPENSIONI DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	12
Art. 12 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	12
Art. 13 – PARERI PREVENTIVI	13
Art. 14 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA	13
Art. 15 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L’INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	14
Art. 16 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI	15
Art. 17 – CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA, OVE POSSIBILI	15
Art. 18 – PROCEDURE SPECIALE	15
TITOLO II- DISCIPLINA DELL’ESECUZIONE DEI LAVORI	21
CAPO I – NORME PROCEDURALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI	21
Art. 19 – COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L’IMPRESA ESECUTRICE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELLA SICUREZZA	21
Art. 20 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	21
Art. 21 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	21
Art. 22 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI, ECC.	21

<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	22
<b>Art. 23 – PRINCIPI GENERALI DELL’ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	22
<b>Art. 24 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO</b>	23
<b>Art. 25 – CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE</b>	23
<b>Art. 26 – CARTELLI DI CANTIERE</b>	24
<b>Art. 27 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI</b>	25
<b>Art. 28 – MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE</b>	26
<b>Art. 29 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL’OPERA</b>	26
<b>Art. 30 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI</b>	27
<b>Art. 31 – RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI</b>	28
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTITUTIVE E FUNZIONALI</b>	29
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO</b>	29
<b>Art. 32 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI</b>	29
<b>Art. 33 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL’EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL’UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA-ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO, AL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.</b>	30
<b>Art. 34 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE</b>	31
<b>Art. 35 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L’ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON</b>	31
<b>Art. 36 – SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGienICO SANitarIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE</b>	32
<b>Art. 37 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALE FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”)</b>	41
<b>Art. 38 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L’INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA</b>	42
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b>	42
<b>Art. 39 – STRADE</b>	42
<b>Art. 40 – PORTICI</b>	43
<b>Art. 41 – PISTE CICLABILI</b>	43
<b>Art. 42 – AREE PER PARCHEGGIO</b>	44
<b>Art. 43 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE</b>	46
<b>Art. 44 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI</b>	47
<b>Art. 45 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE</b>	47
<b>Art. 46 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO</b>	49
<b>Art. 47 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO</b>	49
<b>Art. 48 – RECINZIONI</b>	51

<b>Art. 49 – NUMERAZIONE CIVICA</b>	51
<b>Art. 50 – SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E MOTOCICLI</b>	51
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE</b>	52
<b>Art. 51 – AREE VERDI</b>	52
<b>Art. 52 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE</b>	56
<b>Art. 53 – ORTI URBANI</b>	56
<b>Art. 54 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE</b>	57
<b>Art. 55 – SENTIERI</b>	57
<b>Art. 56 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO</b>	58
<b>Art. 57 – CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO</b>	58
<b>Art. 58 – CONNESSIONE ALLA RETE VERDE COMUNALE</b>	59
<b>Art. 59 – BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI</b>	60
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE</b>	60
<b>Art. 60 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO</b>	60
<b>Art. 61 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE</b>	61
<b>Art. 62 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI</b>	62
<b>Art. 63 – DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA</b>	63
<b>Art. 64 – DISTRIBUZIONE DEL GAS</b>	63
<b>Art. 65 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI</b>	63
<b>Art. 66 – PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO</b>	64
<b>Art. 67 – TELECOMUNICAZIONI</b>	64
<b>Art. 68 – RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>	64
<b>Art. 69 – ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI</b>	65
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ’ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>	65
<b>Art. 70 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI</b>	65
<b>Art. 71 – FACCiate DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO</b>	66
<b>Art. 72 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCiate, PARAPETTI E DAVANZALI</b>	67
<b>Art. 73 – ALLINEAMENTI</b>	67
<b>Art. 74 – PIANO DEL COLORE</b>	67
<b>Art. 75 – COPERTURE DEGLI EDIFICI</b>	68
<b>Art. 76 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>	69
<b>Art. 77 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE</b>	69
<b>Art. 78 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI</b>	70
<b>Art. 79 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI</b>	72
<b>Art. 80 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, TARGHE, BACHECHE E VETRINE, TENDE E PROTEZIONI SOLARI</b>	73
<b>Art. 81 – CARTELLONI PUBBLICITARI</b>	78

<i>Art. 82 – MURI DI SOSTEGNO</i>	79
<i>Art. 83 – BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI</i>	79
<i>Art. 84 – CIMITERI</i>	79
<i>Art. 85 – PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI</i>	79
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI</b>	80
<i>Art. 86 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	80
<i>Art. 87 – SERRE BIOCLIMATICHE O SERRE SOLARI</i>	80
<i>Art. 88 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI</i>	81
<i>Art. 89 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI</i>	83
<i>Art. 90 – STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI</i>	84
<i>Art. 91 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE</i>	85
<i>Art. 92 – RECINZIONI</i>	86
<i>Art. 93 – MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI</i>	89
<i>Art. 94 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA</i>	89
<i>Art. 95 – PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO</i>	93
<i>Art. 96 – ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI</i>	94
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	96
<i>Art. 97 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI ED USI DEL TERRITORIO</i>	96
<i>Art. 98 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI</i>	97
<i>Art. 99 – SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI</i>	97
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>	99
<i>Art. 100 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</i>	99
<i>Art. 101 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</i>	99
<b>ALLEGATO 1</b>	100



## **PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA**

### ***Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E RINVIO A NORMATIVE VIGENTI***

1. Il presente Regolamento edilizio è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell’intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e degli articoli 28 e 29 della legge regionale n. 12/2005.
2. Per quanto riguarda le definizioni tecniche uniformi si fa integralmente riferimento e si rinvia all’allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
3. Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso, nonché per il procedimento generale per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, si rimanda a quanto determinato dal combinato disposto del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni nonché della L.R. Lombardia del 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Per quanto riguarda la modulistica unificata edilizia si rimanda ai contenuti delle DGR n. X/6894/2017, DGR n. XI/784/2018 e DGR XII/4246/2025 " in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali".
5. Per tutte le restanti "*Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale*" si rinvia alla cognizione contenuta nell’Allegato C della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e s.m.i.
6. Le norme del presente Regolamento integrano e non sostituiscono le leggi e le disposizioni statali e regionali, che continuano ad avere immediata applicazione.
7. Ogni volta che viene citata una legge, una disposizione, una norma o una circolare, senza che si debba esplicitarlo, il presente Regolamento intende la legge, la disposizione, la norma o la relativa circolare nella versione vigente al momento del verificarsi dell’evento in narrativa.

### ***Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE***

1. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.
2. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
3. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.



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

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

##### ***Art. 3 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)***

1. Per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia e di ogni altra attività disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, anche ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, il Comune ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) che svolge le funzioni previste dall'art.5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e dall'art. 32 della L.R. 12/2005 s.m.i. e alle quali si rimanda.
2. All'atto dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio, il SUE del Comune di Gonzaga è gestito dallo Sportello Unico (attività Produttive-Edilizia-Ambiente) Destra Secchia (servizio del Consorzio Oltrepò Mantovano) tramite la piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it). Tramite tale piattaforma vengono svolte le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi; le pratiche presentate attraverso lo sportello telematico sostituiscono completamente quella in formato cartaceo, nel rispetto dei dettami del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale").
3. In merito alle specifiche modalità operative per la consegna telematica delle pratiche allo Sportello Unico Destra Secchia si rimanda ai provvedimenti della piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).
4. Le eventuali modifiche di gestione delle attività del SUE saranno tempestivamente comunicati a mezzo web sul sito dello Sportello Unico Destra Secchia senza che ciò comporti modifiche al presente regolamento che si intende automaticamente uniformato al nuovo assetto.
5. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia Destra Secchia esercita le funzioni previste dalle Regolamento di Organizzazione e Funzionamento dello Sportello Unico delle Attività Produttive ed Edilizia (SUAPE) approvato con Delibera del C.d.A. del Consorzio Oltrepò Mantovano n. 28/2024.
6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edili.
7. Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.

##### ***Art. 4 - SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)***

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce il punto unico di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni

e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio, come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

2. Per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ovvero per qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus, si applicano le procedure previste dalla legislazione in materia di SUAP.

3. A All'atto dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio, il SUAP del Comune di Gonzaga è gestito dallo Sportello Unico (attività Produttive-Edilizia-Ambiente) Destra Secchia (servizio del Consorzio Oltrepò Mantovano) tramite la piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it). Tramite tale piattaforma vengono gestiti tutti i procedimenti di cui all'art. 2 comma 1 del DPR 160/2010 che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazioni di servizi, nonché quelle relative all'insediamento (attivazione, trasferimento, cessazione, o riattivazione) delle suddette attività, ivi comprese quelle di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno).

4. Le istanze, di cui al comma 2, dovranno essere presentate in modalità telematica, nel rispetto delle modalità definite dalla piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).

5. Le eventuali modifiche di gestione delle attività del SUAP saranno tempestivamente comunicate sul sito dello Sportello Unico Destra Secchia senza che ciò comporti modifiche al presente regolamento che si intende automaticamente uniformato al nuovo assetto.

6. Ove necessario, secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia, si procederà alla gestione dell'iter per l'autorizzazione richiesta nell'istanza mediante conferenza di servizi, in particolare per le partecipanti che richiedono un'integrazione tra procedimenti di natura urbanistica e autorizzazioni all'esercizio delle attività.

#### **Art. 5 - CONFERENZA DEI SERVIZI**

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisori, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.

2. La conferenza dei servizi si svolge nel rispetto delle direttive di legge ed in particolare delle eventuali specifiche dettate dalla vigente normativa per i provvedimenti oggetto di conferenza come disciplinate dalla Legge 241/1990 e s.m.i.

#### **Art. 6 - MODALITÀ DI COORDINAMENTO TRA SUE E SUAP NELL'ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE**

1. Lo Sportello Unico Destra Secchia, in quanto gestore sia dello sportello per le Attività Produttive (SUAP) che dello Sportello per l'Edilizia (SUE) agisce, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune, in maniera strettamente integrata al fine del coordinamento dei procedimenti edilizio ed autorizzativo delle attività, delle verifiche urbanistiche ed edilizie inerenti gli immobili interessati, nonché delle

verifiche in merito alle dotazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie per tutti i casi in cui la legislazione vigente prevede tali verifiche finalizzate all'autorizzazione all'insediamento delle attività.

#### **Art. 7 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. La Commissione per il Paesaggio è un organismo tecnico-consultivo incaricato di valutare la qualità dei progetti con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico locale.
2. Il Consiglio Comunale di Gonzaga, con delibera n. 67/2008, ha approvato, ai sensi dell'Art. 81 della L.R. 12/2005, la istituzione della Commissione per il Paesaggio dei Comuni Associati dello Sportello Unico "Oltrepò Mantovano" (con esclusione del comune di Sabbioneta) nonché il Regolamento che ne disciplina le attribuzioni e la composizione che risulta reperibile sul sito web del comune.

### **CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

#### **Art. 8 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

1. Un titolo abilitativo edilizio può essere revocato o annullato in autotutela nei casi e secondo le modalità stabilite dal Capo IV-bis della Legge 241/90.

#### **Art. 9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) va richiesto tramite la piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it) che lo rilascia nel rispetto delle disposizioni di legge statali o regionali in materia. Chiunque ha diritto ad ottenere il rilascio del certificato. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica può riguardare aree libere o già edificate, queste ultime nei limiti indicati dall'art. 30, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.
2. Il certificato di destinazione urbanistica accerta esclusivamente la destinazione urbanistica dell'area interessata e riferisce dei parametri edilizi vigenti per l'edificazione, ma non l'esistenza di eventuali asservimenti o servitù pregresse che ne inibiscano l'edificabilità.

#### **Art. 10 – PROROGA, RINNOVO, TRASFERIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI E VARIANTI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori di un permesso di costruire, nonché le modalità di eventuale proroga, sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
2. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei titoli abilitativi possono essere prorogati anche ai sensi di eventuali disposizioni normative eventualmente in vigore.
3. Si definisce rinnovo del titolo abilitativo, l'avvio, ex novo, di un procedimento amministrativo, compreso la richiesta e il rilascio di tutti gli eventuali pareri, nulla osta o autorizzazioni comunque denominati, riferiti al contesto normativo vigente al momento della richiesta di rinnovo, volto al rilascio di un nuovo ed autonomo titolo abilitativo finalizzato a dare seguito alla realizzazione della medesima opera, per le sole lavorazioni rimaste incompiute, già assentite con il precedente titolo.
4. Il trasferimento del titolo abilitativo (*voltura*) deve essere comunicato allo sportello unico per le Imprese e i Cittadini attraverso la piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).

### **Art. 11 – SOSPENSIONI DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ’**

1. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
  - la sicurezza statica o antincendio dell’immobile e la sicurezza degli impianti;
  - l’assenza di umidità nelle murature;
  - la presenza di servizi igienici;
  - la presenza di impianto smaltimento reflui;
  - la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico nonché la realizzazione a norma di legge ed il regolare funzionamento dei relativi impianti;
  - il rispetto dei requisiti minimi di altezza e di aero-illuminazione di cui al successivo Art. 36 commi 2 e 6.
2. Si definisce inabitabile/inagibile l’edificio o l’unità immobiliare nel quale vengono a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all’art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente del Settore preposto, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l’inagibilità dell’edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l’uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell’art. 222 del R.D. 1265/1934.
3. L’unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Dirigente del Settore ne ordina lo sgombero e ne impedisce l’uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

### **Art. 12 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Ai sensi dell’art. 43 della L.R. 12/2005, i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione o dell’incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Come stabilito dalla normativa vigente, l’incidenza degli oneri di urbanizzazione e dello smaltimento rifiuti è stabilita dal Comune.
3. Il contributo sul costo di costruzione viene determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
4. Il contributo di costruzione può essere oggetto di esonero, riduzione o maggiorazione, nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente.
5. Parametri per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e dello smaltimento rifiuti:
  - Destinazione residenziale:
    - Nuova costruzione e ampliamento: il volume della costruzione è ottenuto moltiplicando la superficie compresa nel profilo perimetrale esterno dell’edificio per l’altezza del fronte della costruzione, come definita al Punto 27, Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

- Ristrutturazione edilizia: viene utilizzato il volume interessato dall'intervento, inteso come la superficie dell'intervento compresa nel profilo perimetrale esterno della muratura moltiplicata per l'altezza lorda, come definita al Punto 26, Allegato B del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695
- Destinazioni direzionale, attrezzature private, commerciale, ricettivo e servizi:
- Nuova costruzione e ampliamento: viene utilizzata la superficie linda, come definita dal vigente Documento di Piano, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone
- Ristrutturazione edilizia: viene utilizzata la superficie linda, come definita dal vigente Documento di Piano, interessata dall'intervento
- Attività industriali, artigianali e agricole:
  - Nuova costruzione e ampliamento: per il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene utilizzata la superficie linda, come definita dal vigente Documento di Piano, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Per la determinazione dell'incidenza dello smaltimento rifiuti viene utilizzata la superficie compresa nel profilo perimetrale esterno della costruzione
  - Ristrutturazione edilizia: per il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene utilizzata la superficie linda, come definita dal vigente Documento di Piano, interessata dall'intervento. Per la determinazione dell'incidenza dello smaltimento rifiuti viene utilizzata la superficie compresa nel profilo perimetrale esterno della costruzione interessata dall'intervento.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

6. Le modalità di pagamento del contributo di costruzione e l'eventuale rateizzazione sono reperibili nella piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).

### **Art. 13 – PARERI PREVENTIVI**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo alla presentazione di:

- permesso di costruire (PDC)
- segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA)
- comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

può chiedere il rilascio di un parere preventivo sull'ammissibilità dell'intervento, che prevede la verifica della conformità urbanistica e edilizia.

2. L'acquisizione del parere preventivo non abilita, in nessun caso, la realizzazione di interventi edili.

3. La richiesta di parere preventivo deve essere presentata tramite il portale telematico Camerale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it), compilando la relativa modulistica e allegando la documentazione richiesta in relazione al contenuto della domanda.

4. Il parere preventivo viene rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva.

### **Art. 14 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA**

1. Fatti salvi i poteri di ordinanza riservati al Sindaco ai sensi degli artt. 50 e 54 del DLGS 267/2000, il Responsabile dello sportello unico per le imprese e il cittadino detiene ed esercita i seguenti poteri di ordinanza:

- ordinanze di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, correlate ai poteri di vigilanza edilizia previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale;
- ordinanze di inagibilità non riservate a Sindaco;
- ordinanze di messa in sicurezza degli edifici per pericolo dell'incolumità delle persone;
- ordinanze per motivi igienico-sanitari.

2. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del proprietario e dell'eventuale professionista incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza di pericolo.

3. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia Destra Secchia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, idonea documentazione necessaria per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio "legittimante" in relazione alla natura dell'intervento.

4. Per gli interventi eseguiti in aree sottoposte a Tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del D.lgs. 42/2004 e non ricadenti nei casi di esclusione di cui all'Allegato A D.P.R. 31/2017, dovrà essere presentata istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, la cui eventuale emissione non sarà subordinata all'applicazione di sanzioni pecuniarie.

5. Per gli interventi da eseguire su immobili sottoposti a Tutela culturale ai sensi della Parte seconda del D.lgs. 42/2004, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'art. 27 del medesimo D.lgs.

6. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento verranno valutati gli opportuni ed eventuali provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa vigente.

7. Rimangono fatte salve le procedure previste dall'art. 54, comma 4 del D.lgs. 267/2000 in materia di prevenzione ed eliminazione dei gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana.

#### ***Art. 15 – MODALITA' E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO***

1. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n.126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".

2. Essi consistono in particolare:

- a) nella pubblicazione sul sito web del Comune degli atti di pianificazione generale, attuativa e settoriale comunale;
- b) nella possibilità di accedere attraverso il sito web del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico e edilizio;

- c) nella pubblicazione sul sito web della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.
3. Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche e edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.

#### ***Art. 16 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI***

1. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinate dalle norme legislative e regolamentari in materia di accesso e trasparenza nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy.
2. Il Comune promuove e favorisce il processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di programmazione e progettazione, di iniziativa pubblica, di rilevante impatto per la città, con il coinvolgimento della cittadinanza, anche attraverso la rete telematica, dalla fase preliminare fino alla successiva definizione dei progetti.
3. Sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi.

#### ***Art. 17 – CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA, OVE POSSIBILI***

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune, quando possibile, promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.
2. Il Comune, in conformità alle norme non cogenti, riserverà a giovani professionisti d'età non superiore a quaranta anni e iscritti nell'albo professionale da non più di dieci anni, una quota dei rimborsi spettanti ai progetti risultati non vincitori e, nel caso di concorsi in due fasi, una quota di posti per la fase finale.

#### ***Art. 18 – PROCEDURE SPECIALI***

##### **1. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

- 1.1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come meglio definiti nell'Allegato 1 al D.M. 2 marzo 2018 ed eventuali successive integrazioni, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo.

##### **2. PROCEDURA AUTORIZZATORIA SEMPLIFICATA (P.A.S.)**

- 2.1. Per gli interventi soggetti a P.A.S. si applica la normativa vigente in materia.

##### **3. PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA**

- 3.1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e allo strumento urbanistico generale, per opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei limiti di quanto stabilito dalle normative vigenti.

- 3.2. In questa ipotesi, il Dirigente competente, in esito all'istruttoria tecnico – amministrativa sul progetto e previa deliberazione di Consiglio Comunale, rilascia il permesso di costruire in deroga.

3.3. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del Regolamento Edilizio ed in deroga alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi in cui sia espressamente consentito dalla legge ed esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

#### 4. ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

4.1. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale sono approvati dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale e, se assistiti dall'atto di validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del permesso di costruire.

4.2. La realizzazione di opere e di interventi pubblici, diversi da quelli del comma 1, sono disciplinati dalle normative di settore vigenti.

4.3. È fatta salva la facoltà di avvalersi delle procedure di formazione dei titoli abilitativi edilizi di cui al presente Regolamento.

#### 5. PROCEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O CON ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

5.1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario. Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inherente al rilascio del titolo. Il decorso dei termini procedurali tiene conto della necessità dell'esperimento della prima fase di cui si è detto.

5.2. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate ad atto d'obbligo o a convenzione, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente la domanda di permesso di costruire convenzionato.

5.3. La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti, può comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati, di nuova edificazione o sull'edificato esistente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la cui attuazione può essere disciplinata per stralci funzionali. In tali casi, la convenzione disciplina compiutamente la realizzazione di uno o più interventi edilizi privati, opere di urbanizzazione o attrezzature, relativi ad un intero stralcio funzionale ed è parte integrante e costitutiva del primo permesso di costruire. La convenzione deve comunque prevedere la disciplina riguardante le fasi, i tempi e le modalità attuative concernenti gli interventi, opere di urbanizzazione o attrezzature, da realizzare nei successivi stralci funzionali, oggetto di separati titoli edilizi, ed essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme nel rispetto del disegno unitario d'ambito, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

5.4. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro il termine di legge, richiede i pareri o convoca la conferenza dei servizi, comunicando al soggetto legittimato l'avvio della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo. Contestualmente il responsabile procede all'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato, del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della

convenzione e della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. L'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale, afferente ogni contenuto da disciplinare, ivi compresa la tempistica di attuazione, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito; tale esito deve intervenire entro i termini di legge previsti dalla comunicazione dell'avvio della valutazione di cui al presente comma e, qualora sia necessaria la Conferenza dei Servizi, entro i 15 giorni dalla determinazione della stessa.

5.5. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché lo schema di atto d'obbligo o lo schema di convenzione urbanistica e la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare alle altre Amministrazioni, qualora interessate, a tutti i Settori interessati, alla Commissione per il paesaggio. Nei casi in cui non si ricorrerà alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza dovrà essere reso dagli altri settori, dalla Commissione per il paesaggio e dalle altre amministrazioni entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

5.6. I pareri di cui al precedente comma 5.5 potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature nonché allo schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. Le proposte di modifica, in particolare, potranno essere dirette a rendere lo schema più coerente alle necessità di servizi e di infrastrutture.

5.7. Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Dirigente preposto, che si pronuncia in via definitiva.

5.8. Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3 sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale. Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire. Se all'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio e/o modifiche e integrazioni alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'amministrazione.

5.9. Il Dirigente, ricevuto dal soggetto legittimato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, assegnando il termine di 15 giorni. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Dirigente. Decorsi il termine di legge per la conclusione del procedimento,

in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.

5.10. Nel caso in cui il soggetto legittimato non provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione entro 30 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Dirigente la proposta di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire e questi vi provvede con adeguata motivazione.

## **6. MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA**

6.1. Sono titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, il cui contenuto sia stato verificato e assentito dall'Amministrazione comunale, ovvero è richiesta la sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.

6.2. È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.

6.3. Il suddetto schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.

6.4. Fermo restando il procedimento previsto dal titolo abilitativo richiesto, l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale o la stipula della convenzione sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.

6.5. Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

## **7. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

7.1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.

7.2. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.

7.3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.

7.4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici

o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e previo parere dei soggetti competenti sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT o da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica. L'Amministrazione può decidere in merito al suddetto fabbisogno in difformità purché motivando adeguatamente la scelta con riferimento all'interesse pubblico.

7.5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.

7.6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile ottenere il certificato di agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.

7.7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge.

7.8. L'Amministrazione si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici e edilizi, anche in riferimento all'attuazione mediante stralci funzionali.

## 8. CESSIONE DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI

8.1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere.

8.2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per i servizi sottoindicati:

- a) cessione d'area, diversa dal caso contemplato al comma 8.1;
- b) asservimento di area;
- c) conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.

8.3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché cessione delle aree interessate da tali opere.

## 9. REALIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

9.1. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione.

## 10. VALUTAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE

10.1. Gli interventi e le opere che comportino una trasformazione dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti a valutazione paesaggistica secondo le procedure stabilite dal D.lgs. 42/2004 per gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica e secondo le procedure stabilite dal Piano paesaggistico regionale per le restanti porzioni del territorio.

10.2. Per gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 l'autorizzazione, qualora dovuta, è un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio; le procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono stabilite dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e dall'art. 3 del DPR 31/2017 e, per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

10.3. Per gli ambiti non assoggettati a tutela paesaggistica la richiesta dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico: le procedure, i contenuti e le modalità di valutazione sono stabilite dagli articoli 39 e seguenti delle norme del Piano Paesaggistico Regionale e dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (D.g.r. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).

10.4. Nell'ambito delle procedure di cui ai precedenti commi gli enti locali esercitano le competenze attribuite dall'art. 80 della LR 12/2005 avvalendosi della Commissione Paesaggio locale istituita anche in forma associata o consorziata in base all'art. 81 della LR 12/2005.

10.5. La Commissione paesaggio locale esprime il proprio obbligatorio parere sui progetti di interventi ed opere soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica in procedura ordinaria, semplificata o di accertamento di compatibilità paesaggistica e sui progetti che, soggetti ad esame d'impatto paesistico e valutati sulla base delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", risultino sopra la soglia di rilevanza.

## **TITOLO II- DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I – NORME PROCEDURALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### ***Art. 19 – COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELLA SICUREZZA***

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato allo Sportello Unico Destra Secchia per le Imprese e i Cittadini, nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente. La comunicazione deve essere inviata tramite il portale telematico Camerale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it) mediante l'apposita modulistica corredata dagli allegati richiesti.
2. Unitamente alla data di inizio dei lavori, se non già resi noti, dovranno essere comunicati i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice e trasmessa la documentazione di cui al D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. In caso di vacanza del direttore dei lavori, gli stessi dovranno essere sospesi a tutti gli effetti, sino alla nomina di un nuovo professionista incaricato.
3. Qualsiasi variazione dei soggetti coinvolti nel procedimento dovranno essere tempestivamente comunicati tramite lo Sportello Telematico comunale.
4. Il termine per l'inizio dei lavori può essere eventualmente prorogato nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

#### ***Art. 20 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E AGIBILITÀ'***

1. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine previsto dalla vigente normativa.
2. La fine dei lavori deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini, nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente. La comunicazione deve essere inviata tramite la piattaforma telematica [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it) mediante l'apposita modulistica corredata dagli allegati richiesti.
3. Dovranno essere osservate le procedure per l'agibilità dell'immobile, indicate dall'art.24 del D.P.R. 380/2001.

#### ***Art. 21 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO***

1. L'occupazione del suolo pubblico è disciplinata dal vigente "REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CANONE PATRIMONIALE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO, DI ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA E DEL CANONE MERCATALE".

#### ***Art. 22 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLCI, ECC.***

1. Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.
2. Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità

alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.

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

4. Qualora si riveli necessario procedere ad opere di bonifica, a seguito di sversamenti o di rinvenimento di materiali inquinanti, il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.lgs n. 152/06) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica.

5. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.lgs n. 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.lgs 152/06.

6. Le procedure operative ed amministrative di decontaminazione si svolgono secondo la procedura ordinaria (ex articolo 242 D.lgs n. 152/06) o secondo le procedure semplificate (ex articoli 242bis e 249, ibid.), laddove ne ricorrono le condizioni.

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

8. I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D.lgs. n. 152/2006.

## **CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### ***Art. 23 – PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI***

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, rispondono della buona e regolare esecuzione dei lavori edili. Essi devono adoperarsi, sotto la personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, etc.).

3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

4. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, deve esserne data preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale. L'Autorità comunale ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire senza indugio; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva abilitazione.

#### **Art. 24 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Quando l'intervento edilizio riguardi interventi da eseguirsi all'interno dei Centri Storici o sui NAF e comporti interventi di modifica delle strutture delle coperture esistenti, il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei medesimi, deve procedere autonomamente a fissare sul posto i punti fissi ossia i capisaldi piano-altimetrici cui riferire la copertura progettata e richiederne la verifica al Comune, allegando una planimetria dello stato dei luoghi sussistenti prima dell'intervento edilizio.
2. Le relative operazioni di verifica sono eseguite dal personale del SUE e delle stesse è redatto idoneo verbale che viene sottoscritto per presa d'atto anche dal direttore dei lavori; la suddetta verifica deve essere eseguita da parte di personale del SUE entro 30 giorni dalla richiesta. Qualora tale verifica non venisse fatta, o non ne fosse data notizia entro il termine stabilito, si potranno comunque iniziare i lavori di modifica delle coperture per silenzio assenso dal trentunesimo giorno.

#### **Art. 25 – CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE**

1. Nel cantiere devono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori. Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione prescritta dall'articolo 5 della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 come sostituito dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dal D.M. delle Infrastrutture del 14.01.2008 ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.
2. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi purché si tratti di alimentazione con acqua riconosciuta potabile o con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
3. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono rispondere alle vigenti norme di legge.
4. È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.
5. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo le eventuali prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
6. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; se

la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente se prospicienti su spazi pubblici, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nel relativo regolamento attuativo; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m., che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

8. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito – salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

9. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario delle pubbliche affissioni, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

10. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune, fatte salve tutte le norme in materia di sicurezza e del Codice della strada.

11. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori. Per quanto in contrasto ovvero non disciplinato dal presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni prescritte dal D.lgs. n. 81/2008 in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.

12. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. Sulle recinzioni provvisorie possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento dei lavori, secondo modelli e tipologie che possono essere stabilite dalla stessa Amministrazione.

## **Art. 26 – CARTELLI DI CANTIERE**

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

- a) Localizzazione e oggetto dell'intervento;
- b) estremi del titolo abilitativo;
- c) data di inizio dei lavori e data di ultimazione dei lavori (che coincide con il termine della validità del titolo abilitativo)
- d) nome e recapito del titolare del permesso, o della pratica edilizia, del progettista, del/dei direttore/i di lavori;
- e) nome, recapito e qualifica degli ulteriori professionisti incaricati;

- f) ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei subappaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio;
  - g) nome e recapito del responsabile di cantiere.
2. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa alle sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo del cartello di cui al comma precedente.
3. Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve obbligatoriamente indicare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, ove richiesto, il nominativo del progettista.
4. Nei cartelli è possibile omettere le indicazioni non necessarie ai fini dell'inquadramento dell'intervento in fase di esecuzione.
5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento Edilizio.
6. Il cartello di cantiere e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

#### ***Art. 27 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI***

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:
  - a) alla verifica che il fabbricato da demolire sia sgombro da persone e/o cose; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere per le necessarie disinfezioni del fabbricato stesso da effettuarsi immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno a provvedere allo smaltimento differenziato dei rifiuti generati dalla demolizione e alla necessaria bonifica delle aree;
  - e) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - f) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
4. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

6. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

7. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

8. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo a costruire di conservare la relativa documentazione.

9. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

10. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni amministrative previste dal Titolo IV, Cantieri temporanei o mobili, del D.lgs. n. 81/2008.

#### ***Art. 28 – MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE***

1. Ai fini delle tolleranze costruttive si applica quanto previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

#### ***Art. 29 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA***

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

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.

5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente o essere protetti con opere provvisionali in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

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

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

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

9. Le autorità preposte al controllo dei cantieri (Comando di Polizia Locale e/o I tecnici comunali o altri soggetti titolati all'espletamento di tale funzione), nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

***Art. 30 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI***

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ma individuate come aree a rischio archeologico, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Sovrintendenza competente. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree deve comunque essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

2. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente o ad altre autorità eventualmente competenti ed essere posti a disposizione delle medesime. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al Dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio. I lavori - per la parte interessata - devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. Analogamente, nel caso di rinvenimenti di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

4. Qualora infine, nella preparazione del cantiere e durante i lavori venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Sindaco, all'Autorità Militare, al comando di pubblica sicurezza e al comando di Polizia Locale.

**Art. 31 – RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. Il ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori è disciplinato dal vigente “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CANONE PATRIMONIALE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO, DI ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA E DEL CANONE MERCATALE”.
2. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
3. Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche, in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTITUTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO**

#### ***Art. 32 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI***

1. Ai sensi del presente Regolamento è da intendersi edificio ogni costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

2. Ai sensi del presente Regolamento non è da intendersi nuova costruzione, ma opera contingente e temporanea, la realizzazione di qualsiasi manufatto anche dotato di copertura che sia destinato a soddisfare esigenze meramente temporanee e ad essere rimosso al cessare delle medesime; tali opere saranno soggette a CIL a norma di legge. Le opere temporanee potranno essere mantenute per un termine complessivo che non potrà superare i due anni compresi la realizzazione o montaggio e lo smontaggio o la demolizione, e ove superino i 180 giorni di permanenza, le medesime dovranno essere assistite da titolo abilitativo edilizio mediante SCIA o Permesso di costruire.1. Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all’uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l’intero ciclo di vita delle opere.

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

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

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

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

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

***Art. 33 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA-ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO, AL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.***

1. Il presente Regolamento definisce i criteri generali di inserimento ambientale delle costruzioni e i principali requisiti prestazionali degli edifici. La disciplina tecnica relativa all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili, al confort abitativo è in larga parte disciplinato dalla vigente legislazione e normative, cui si rimanda per la verifica dei requisiti energetici degli interventi edilizi a partire dalla progettazione.

**2. INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

2.1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti. Ai fini dell'utilizzazione della proprietà sono inderogabili e cogenti le prescrizioni e le limitazioni agli usi contenute nel piano di caratterizzazione e nel piano di bonifica.

2.2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

2.3. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

2.4. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di particolare pregio, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'eventuale proposta di forme e materiali estranei al contesto deve essere sostenuta da esauriente relazione che ne chiarisca le motivazioni e che ne indichi la collocazione nell'ambito della disciplina architettonica, nonché da bozzetti esplicativi e viste tridimensionali che riguardino l'intorno architettonico dell'intervento.

**3. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

3.1. Se il terreno da edificare è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

3.2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

**4. RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA**

4.1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i. nonché delle norme e delle prescrizioni contenute nello studio sull'invarianza idraulica, che costituisce allegato allo studio geologico ed idrogeologico del territorio, e nel PGT.

#### **Art. 34 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Per flessibilità progettuale si intende l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
3. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
  - a) adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
  - b) adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
  - c) evitare forme dei solai irregolari;
  - d) utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
  - e) dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
  - f) utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisorie facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
  - g) utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, sovradimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
  - h) utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
  - i) adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastri solari;
  - j) adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

#### **Art. 35 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Nelle more della definizione di particolari norme regolamentari regionali o nazionali, di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor, sia lavorativi che residenziali, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati nel rispetto delle tecniche di prevenzione e mitigazione definite:

- dalle Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor approvate dalla Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21/12/2011;
- dall'art. 66-sexiesdecies della L.R. 33/2009, che dispone criteri costruttivi per la prevenzione dell'esposizione all'interno dell'unità abitativa per gli interventi che vanno dalla manutenzione straordinaria alla nuova costruzione che coinvolgono l'attacco a terra
- dalla L.R. 7/2017 in materia di recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti
- dalla L.R. 18/2019 relativamente al recupero dei piani terra
- dal D.lgs 101/2020 come modificato dal D.lgs 203/2022
- dal Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032

#### ***Art. 36 – SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE***

##### **1. CAMPO DI APPLICAZIONE**

1.1. Le norme di cui al presente articolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente. Dette norme non sono vincolanti solo nel caso in cui l'intervento dimostratamente comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

1.2. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché assicurino il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare e comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari.

1.3. I requisiti degli spazi di abitazione, di cui al presente articolo, relativi a: superficie dei singoli locali, vespai, intercapedini e spazi di servizio (fatta dunque eccezione per quelli attinenti ai servizi igienici e alle altezze dei locali in quanto regolati da specifica normativa) si applicano anche a: uffici, negozi, studi professionali e laboratori.

1.4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socioassistenziali, ricettive, ecc.).

##### **2. ALTEZZE DEI LOCALI**

2.1. L'altezza media dei singoli locali ad uso abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), uffici, studi professionali, mostre annesse ad attività commerciali ed artigianali e similari, non può essere inferiore a m. 2,70.

2.2. L'altezza media per i locali adibiti ad attività commerciale, uffici pubblici e banche, non può essere inferiore a m. 3,00.

2.3. L'altezza media dei singoli locali accessori, intesi come integrativi in quanto comprendono: studio, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili (mansarde, verande, tavernette, ecc.), non può essere inferiore di m. 2,40.

2.4. L'altezza media dei singoli locali di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ecc.) non può essere inferiore a m. 2,40.

- 2.5. L'altezza di m 2,10 è consentita per i corridoi ed i ripostigli nonché, ma solo in caso di ristrutturazioni con dimostrati vincoli strutturali, per i bagni secondari.
- 2.6. L'altezza media di cantine ed altri locali interrati o seminterrati e dei garages inseriti nel contesto dell'abitazione, non può essere inferiore a m. 2,20 mentre l'altezza dei garages posti in corpi staccati o completamente interrati non può essere inferiore a m. 2,00.
- 2.7. In caso di soffitto non orizzontale (es.: sottotetti) il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2 nei locali di abitazione ed a m 1,80 nei locali accessori e di servizio.
- 2.8. In caso di solai in legno, l'altezza va misurata sotto assito.
- 2.9. Gli eventuali spazi di altezza inferiore 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 o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
- 2.10. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti (rif. art. 64 LR 12/2005 e s.m.i.).
- 2.11. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,55 per i locali di abitazione e m. 2,70 per i locali di cui al precedente comma 2.2.
- 2.12. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.
- 2.13. L'altezza dei locali adibiti a luoghi di lavoro deve essere conforme ai requisiti indicati al punto 1.2 dell'allegato IV del D.lgs 81/2008.
- 2.14. Le precedenti altezze sono derogabili quanto previsto dalla Legge 105/2024 ed alle condizioni indicate dalla stessa.

### **3. CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI**

- 3.1. Nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 5, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
- 3.2. L'alloggio non può avere una superficie utile minima, comprensiva di servizi, inferiore a 25 mq per una persona a cui si aggiungono 10 mq per ogni altra persona.
- 3.3. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq. e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la realizzazione di 17 mq. aggiuntivi (fino alla concorrenza dei 75 mq. complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente Articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.
- 3.4. Le unità immobiliari destinate ed usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq. fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

### **4. SUPERFICIE UTILE DEGLI AMBIENTI**

4.1. La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- a) camere ad un posto letto: 9,00 mq;
- b) camere a due posti letto: 14,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- c) soggiorno: 14,00 mq;
- d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- e) cucina abitabile 8 mq;
- f) vano cottura: 5,00 mq;
- g) locale studio: 8,00 mq;
- h) uno o più locali bagno di dimensione non inferiore a 4,00 mq e comunque adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari, fatte salve le verifiche per il calcolo della Superficie linda. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.

4.2. Per le nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio esistente sono richieste le seguenti prescrizioni sanitarie relative alla superficie:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 18. Nei locali principali il lato minimo deve esser pari a 3 metri;
- b) Per il recupero del patrimonio esistente, quando l'edificio risulta vincolato, nei locali principali è accettata per il lato minimo una tolleranza del 5%, purché la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di fattibilità tecnico-economica, con analisi delle alternative progettuali atte a garantire migliori condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, in relazione al numero degli occupanti. A titolo esemplificativo, queste potranno essere ottenute prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

4.3. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari indicati al seguente comma 5.2.

## **5. CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI**

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

- a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) soffitto di materiale traspirante;
- c) cappa di aspirazione posta sopra i punti di cottura (sia a piastra a induzione che a fiamma libera) atta ad assicurare la captazione di vapori, odori e fumi nonché l'allontanamento degli stessi con recapito oltre la copertura realizzato in modo da non arrecare fastidi/inconvenienti igienici. Sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria ed in presenza di documentati impedimenti strutturali;
- d) parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

5.2. Per le nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio esistente è richiesta la presenza di almeno un locale adibito a servizio igienico nell'unità abitativa, dotato dei seguenti elementi: vaso, bidet (o sistema integrato vaso - pulizia intima), vasca da bagno o doccia e un lavabo. Deve essere garantito un lato minimo del suddetto locale pari a 1,80 metri.

5.3. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq.

5.4. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di m 1,80 rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
- b) soffitto di materiale traspirante;
- c) tutti i locali destinati a servizi igienici devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale; avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi di uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno;
- e) è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto, negli alloggi a pianta fissa l'accesso al servizio igienico, anche se dotato di antibagno, non potrà avvenire dalla cucina. Solo in caso di ristrutturazione con dimostrati vincoli strutturali, potrà essere ammesso l'accesso al locale antibagno dalla cucina;
- f) nel caso di abitazioni la dotazione minima sarà costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- g) nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo quest'ultimo potrà essere ubicato nell'eventuale antibagno (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
- h) qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per persone con disabilità avente le caratteristiche di cui al punto precedente.

## 6. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE NATURALE

6.1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

6.2. Negli interventi di nuova edificazione di superficie utile superiore a mq. 60 è necessario prevedere il doppio riscontro d'aria.

6.3. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi esterni liberi, corti, cortili o patii, o anche con aperture in copertura nel rispetto, per quanto riguarda le civili abitazioni, dell'indice minimo di aerazione di 1/10 e di illuminazione di 1/8, sono fatte salve eventuali disposizioni più restrittive previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

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

- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni aerazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili);

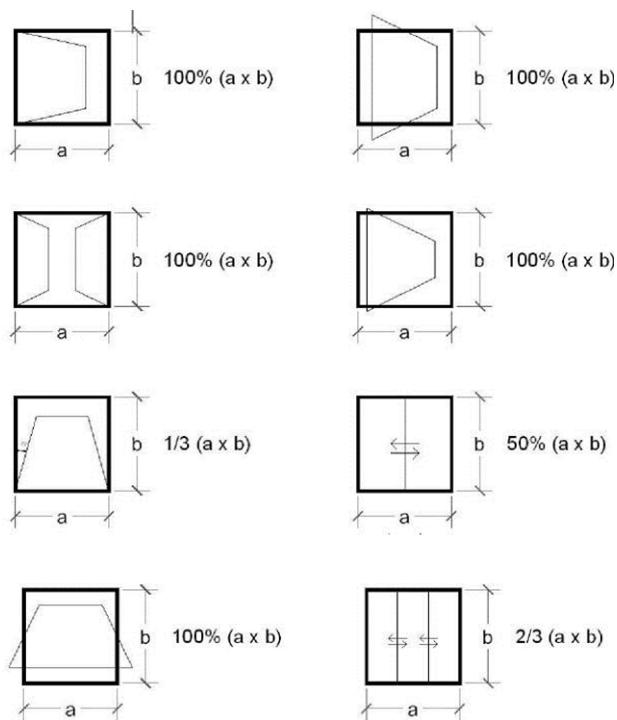
6.5. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
- b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.

6.6. Per la verifica e il calcolo della ventilazione naturale vengono convenzionalmente considerate le parti apribili dei serramenti al lordo dei telai. Sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori.

6.7. Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quella a battente – ad esempio vasistas, con ante scorrevoli - e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'areazione del locale.

6.8. Di seguito si riportano alcune tipologie -esemplificative ma non esaustive- di apertura del serramento e i relativi apporti della superficie utile aerante:



6.9. Il servizio igienico principale deve essere aero illuminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq. 0.50. Possono usufruire della sola aero-illuminazione artificiale i bagni secondari.

6.10. I rapporti aero illuminanti devono essere comunque soddisfatti attraverso finestre verticali e/o zenithali, resta fermo, in ogni caso, che almeno una finestratura, fatta eccezione per gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, deve consentire l'affaccio.

6.11. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018 misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad una altezza di metri 0,90 dal pavimento.

## **7. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

7.1. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,3 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, in ottemperanza al DPR 59/09 che ha sancito l'obbligo di applicare le UNI TS 11300, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

7.2. Gli spazi di servizio, quali bagno secondario, lavanderia, spogliatoio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, devono essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Nei nuovi interventi è richiesto un impianto ad espulsione continua.

7.3. Nei servizi igienici ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente, con comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

7.4. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica secondo i criteri emanati da Regione Lombardia.

## **8. LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI**

8.1. In ragione della scarsa soggiacenza della falda è vietato, in tutto il territorio comunale, realizzare locali seminterrati e sotterranei.

8.2. I locali seminterrati esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento costituiscono spazi agibili quando in possesso di tutti i seguenti requisiti e purché non ricadenti in aree oggetto di esondazione indicate nella componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- a) altezza media ponderata dei locali principali non inferiore a m. 2,70 e altezza utile minima non inferiore a m. 2,10; altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non inferiore a 2,40 m. e altezza utile minima non inferiore a m. 2,10; altezza utile minima dei locali di servizio non inferiore a m. 2,10;
- b) vespaio aerato di altezza minima di cm. 30, intercapedine perimetrale, pavimento unito e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica e rispetto degli indici di isolamento acustico conformi alle disposizioni di legge;
- c) aerazione e illuminazione come da disposizioni dei commi 6 e 7 del presente Articolo;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole anti-rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.

8.3. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici.

8.4. La destinazione dei locali seminterrati esistenti ad attività lavorative dovrà avvenire nel rispetto del D.lgs 81/2008 ed è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

8.5. I locali sotterranei esistenti costituiscono spazi agibili quando in possesso di tutti i requisiti elencati al precedente comma 8.2.

8.6. I locali seminterrati o sotterranei esistenti privi dei requisiti di cui al precedente comma 8.2 non costituiscono spazi agibili, in tal caso possono essere adibiti a locali di servizio, sempreché in possesso dei requisiti di altezza di cui al precedente comma 8.2. a) e di idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica e fatte salve le verifiche per il calcolo della SL.

8.7. I locali sotterranei esistenti, in nessun caso, possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, sociosanitarie e socioassistenziali, strutture scolastiche).

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

#### **9. LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI**

9.1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento e adibiti ad usi quali, a puro titolo indicativo e non esaustivo: stenditori, guardaroba, archivi. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.

9.2. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm 50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.

9.3. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

#### **10. SCALE**

10.1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente fatta eccezione per gli immobili di interesse storico/culturale.

10.2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscono comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali

agibili la larghezza della rampa non dovrà essere inferiore a cm. 80 e con tipologia a chiocciola dovranno avere un'apertura non inferiore a 120 cm.

10.3. Nei locali adibiti a luoghi di lavoro, le scale a chiocciola sono ammesse quando non sia possibile l'adozione di soluzioni tecniche diverse e purché le stesse abbiano caratteristiche di sicurezza adeguate. In particolare, deve essere garantita la pedata minima prevista per le scale in genere e va interdetto l'appoggio del piede nella zona di gradino con pedata inferiore ai minimi sopra previsti (30 cm).

10.4. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq. presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq. per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.

10.5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

10.6. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm.

10.7. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m 1,50.

10.8. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

## **11. SOPPALCHI**

11.1. L'altezza netta minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,10; la medesima altezza netta minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale sottostante soppalcato.

11.2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, risulti compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante soppalcato.

11.3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante, fruiscano di autonoma e idonea aero-illuminazione.

11.4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti e sottostanti devono essere completamente aperte e quella superiore dotata di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e soprastanti.

11.5. Salvo il caso previsto al precedente comma 11.3, l'aero-illuminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria.

11.6. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

11.7. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, purché regolarmente autorizzati, sono ammessi, senza essere computati nella Superficie linda, soppalchi, aventi profondità massima di m 2,50, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.

11.8. Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione - non computata in Superficie linda - di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.

11.9. È ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in Superficie linda, se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a m 1,80 nell'esistente e m 0,80 nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 11.7 qualora interessino locali principali.

## 12. VOLUMI TECNICI

12.1. In conformità con la voce 31 delle Definizioni Tecniche Uniformi “sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)”.

12.2. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.

12.3. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici e di uso pubblico, oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.

## 13. COSTRUZIONI PERTINENZIALI

13.1. La voce 34 delle Definizioni Tecniche Uniformi definisce pertinenziale una “*Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà*”, in ragione di ciò si considerano pertinenziali le costruzioni che rispettano le seguenti condizioni:

- a) insistono sul medesimo lotto dell'edificio principale e sono legate ad esso da un rapporto di strumentalità e complementarità tale da non consentirne la cessione separata;
- b) non comportano, unitamente a tutte le costruzioni pertinenziali esistenti, la realizzazione di una volumetria superiore al 20% di quella dell'edificio principale;
- c) non traggono accesso diretto dall'edificio principale o dalla pubblica via;
- d) non sono autonomamente allacciate alle reti fognaria, idrica, elettrica e del gas;
- e) non sono dotate di impianto di riscaldamento di qualsivoglia natura;
- f) rispettano le caratteristiche morfologiche ed estetiche dell'edificio principale senza pregiudicarne il decoro;
- g) rispettano le distanze di legge.

### **Art. 37 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALE FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”)**

1. Le disposizioni del presente articolo, coerenti alle prescrizioni del decreto Regionale Lombardo, n. 119 del 14.01.2009, “Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto” per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile, si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d’uso e agli edifici esistenti interessati da interventi di rifacimento di tutta o parte della copertura, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera.
2. L’intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza.
3. L’accesso alle coperture deve essere assicurato mediante una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - a) aperture verticali: larghezza  $\geq$  m 0,70, altezza:  $\geq$  m 1,20. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - b) aperture orizzontali o inclinate: superficie  $\geq$  0,50 mq e lato minimo  $\geq$  m 0,70; se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq$  m. 0,80;
  - c) le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie  $\geq$  0,50 mq.
4. L’accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell’anta ed il sistema di connessione dell’anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale. L’anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l’investimento del soggetto che la apre.
5. L’accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza; a tal fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l’accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
6. La presente disposizione non elimina l’obbligo di allestire idonee opere provvisionali proporzionate e idonee allo scopo (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti, nel rispetto della normativa vigente.
7. Laddove, nel caso di edifici esistenti, non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall’interno dell’edificio e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere prevista una modalità d’accesso che preveda almeno:
  - a) l’attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, ecc.);
  - b) il punto esterno all’edificio dove operare l’accesso in relazione alla posizione sulla copertura di idonei sistemi di ancoraggio.
8. L’ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione di titolo edilizio abilitativo.
9. Nell’affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l’appaltatore circa i dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti esistenti nel fabbricato. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all’interno dell’edificio e non esistano manufatti fissi per accedervi.

### ***Art. 38 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA***

1. In attuazione della L.R. n. 8 del 21 ottobre 2013 "Norme per la prevenzione e il gioco d'azzardo patologico" e della Deliberazione della giunta regionale n. X/1274 del 24 gennaio 2014, "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito", per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
2. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 m dall'ingresso considerato come principale.
3. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.
4. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
5. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
6. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente Articolo per le sale giochi.

### **CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### ***Art. 39 – STRADE***

1. La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.
- 2 Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. La segnaletica, di regola, deve essere posizionata e contenuta entro gli spazi ad essa appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

4. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente e ai disposti del successivo Art. 90.

#### **Art. 40 – PORTICI**

1. I portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a m 2,50 di larghezza utile e un'altezza non inferiore a m. 3,00, misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta , il Comune si riserva di fissare misure diverse e in caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
2. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
3. Al fine di non alterare la continuità delle cortine storiche ed incentivare la continuità dei percorsi coperti devono essere evitate interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
4. I lavori di manutenzione di ogni elemento o impianto afferente portici e percorsi coperti, aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei proprietari dell'immobile salvo diversa pattuizione convenzionale.

#### **Art. 41 – PISTE CICLABILI**

1. La P.A., i privati e/o gli enti gestori della viabilità esistente e di nuova realizzazione verificano la possibilità, nei limiti dei dimensionamenti stabiliti dal Codice della Strada, ovvero da norme, regolamenti e/o linee guida per la realizzazione delle sedi viarie pubbliche, di realizzare piste ciclabili.
2. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi occorrerà individuare, ogni volta che sia possibile, tracciati per connessioni viarie ciclabili.
3. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riducibile a m. 1,25 nei tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
  - b) Per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta a m 1;
  - c) Nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
  - d) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo;
  - e) La pavimentazione della pista ciclabile deve, possibilmente, essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.
4. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.

5. Per le piste ciclabili in area extraurbana vedasi il successivo Art. 54.

6. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

#### ***Art. 42 – AREE PER PARCHEGGIO***

1. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli (come definiti dal CDS) con i relativi spazi di manovra e accesso dei veicoli stessi per una quota massima pari al 30% della superficie destinata alla sosta e comunque a esclusione delle rampe di accesso esterne alle autorimesse nonché degli altri spazi di accesso non veicolare.

2. I parcheggi si distinguono come segue:

- a) parcheggi pubblici;
- b) parcheggi regolamentati e asserviti all'uso pubblico;
- c) parcheggi privati (eventualmente pertinenziali).

#### **3. PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

3.1. La realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree di sosta veicolari deve ispirarsi all'attenuazione dell'inquinamento visivo e aereo di tali aree nonché al contenimento della loro impermeabilizzazione.

3.2. Le aree a parcheggio di superficie complessiva pari o superiore a 250 mq. dovranno essere opportunamente attrezzate con aiuole a verde per una superficie non inferiore al 20% dell'area complessiva e dotate di alberature atte a garantire l'ombreggiamento e la qualità ambientale e paesaggistica in ragione di 1 pianta ogni 50 mq. dell'area a parcheggio.

#### **4. PARCHEGGI REGOLAMENTATI ED ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO**

4.1. Per i parcheggi asserviti all'uso pubblico vigono, salvo diverse disposizioni del PGT, le seguenti prescrizioni:

- devono essere collocate nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico;
- in caso di motivata impossibilità tecnica è possibile collocarle, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza urbanistica, purché non distino più di 300 m. misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici;
- sono asserviti all'uso pubblico con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese dei soggetti interessati o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

#### **5. PARCHEGGI PRIVATI E A SERVIZIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

5.1. I parcheggi privati sono quelli realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente alle disposizioni del PGT, o a servizio delle unità immobiliari.

5.2. La dotazione minima di parcheggi privati da corrispondere a servizio degli insediamenti è definita dal PGT.

5.3. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari si distinguono in:

- a) parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale;
- b) parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale.

5.4. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari non sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:

- a) se realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967;
- b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n. 1150/1942 nell'ambito della costruzione, successivamente al 16 dicembre 2005;
- c) per le quantità realizzate in forza delle disposizioni del PGT.

5.5. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:

- a) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n. 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anteriormente al 16 dicembre 2005;
- b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n. 1150/1942 nell'ambito della costruzione, su aree comunali o nel sottosuolo, successivamente al 16 dicembre 2005;
- c) per le quote realizzate in eccedenza alle quantità minime di legge o previste dal PGT.

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

5.7. I parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale:

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

5.8. I parcheggi, pertinenziali o non pertinenziali, costituiscono opere di urbanizzazione. Il relativo titolo abilitativo è gratuito e, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

5.9. I parcheggi, pertinenziali o non pertinenziali, realizzati in strutture fuori terra mono o pluripiano, sono escluse dal computo della Superficie linda ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ma sono soggette alla verifica di tutti gli altri parametri e le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

5.10. Gli edifici di nuova costruzione devono essere obbligatoriamente dotati di autorimesse per il rimessaggio collettivo delle autovetture o di box individuali chiusi. Il numero dei posti auto delle autorimesse e/o dei box non deve essere inferiore al numero degli alloggi presenti nell'immobile. Le autorimesse e/o i box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, in un corpo che costituisca con la stessa un organismo edilizio ed architettonico unitario. La superficie delle autorimesse e dei box concorre al calcolo dei parcheggi pertinenziali.

5.11. I box chiusi devono possedere i seguenti requisiti:

- accesso diretto dall'esterno o dai corselli di manovra delle autorimesse;
- superficie             $\geq 16,00 \text{ mq}$
- larghezza             $\geq 2,80 \text{ m}$
- profondità             $\geq 5,00 \text{ m}$

5.12. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, è ammessa, qualora risulti dimostratamente impossibile ricavarli entro tale sagoma o in organica continuità con la stessa, l'edificazione di box o autorimesse esterne indipendenti o, in alternativa, di posti auto coperti.

## **6. ACCESSI AI PARCHEGGI**

6.1. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da evitare ripercussioni sulla rete viaria.

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

6.3. Eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati che terminassero in corrispondenza di uno spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno avere uno spazio di sosta fra questo e l'inizio della rampa di almeno ml. 5,00, interamente contenuto nell'ambito privato.

6.4. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

6.5. Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.

6.6. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

## ***Art. 43 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE***

1. Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale e devono essere realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

3. Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si dovrà valutare la possibilità di realizzare parti di pavimentazione con tecnologie drenanti.

4. Al fine di promuovere iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani, la posa in opera di piante, fioriere, e simili sul suolo pubblico è consentita previa autorizzazione comunale senza

corresponsione di contributo per occupazione del suolo pubblico ma con manutenzione del verde a carico dei privati.

5. La progettazione delle strade e degli spazi pubblici deve favorire l'orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.

6. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.

#### ***Art. 44 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI***

1. Nel centro abitato, le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con la normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Salvo maggiori dimensioni, stabilite in sede di pianificazione attuativa o di progettazione esecutiva delle infrastrutture stradali, la larghezza minima dei marciapiedi e/o passaggi pedonali non può essere inferiore a m 1,50 e la pavimentazione degli stessi deve essere realizzata con impiego di materiali compatti e antisdruciolevoli.

3. Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione comunale.

4. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

5. Nel caso di manomissione dei marciapiedi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e ripavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Analogamente, i proprietari devono costantemente garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

6. A cura e spese dei proprietari frontisti possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendone l'uso pubblico.

7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e a quelle che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, l'installazione di pensiline e passaggi coperti, anche tramite occupazione di suolo pubblico.

8. Qualora, per particolari situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano presentarsi situazioni di pericolo, l'Amministrazione comunale può disporre che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti da dissuasori e/o transenne metalliche purché idonee allo scopo e a norma di legge.

9. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento attuativo.

#### ***Art. 45 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE***

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai che devono essere autorizzati dall'Ente proprietario della strada e la cui realizzazione deve essere

effettuata nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento attuativo.

2. Di norma, l'accesso alle aree di pertinenza deve avvenire per il tramite di un solo passo carraio ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via. Detto passo carraio potrà essere contrassegnato, se necessario, da apposito segnale di divieto di sosta.
3. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
4. L'accesso per il tramite di più passi carrai è consentito solo in presenza di particolari esigenze di viabilità sia interna che esterna o, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di comprovata impossibilità strutturale; di norma, infatti, l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve avvenire attraverso spazi o percorsi interni comuni di smistamento.
5. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio deve essere compresa tra i 3,00 e i 6,00 m mentre larghezze maggiori possono essere assentite, a fronte di comprovate necessità, per le attività produttive.
6. Il passo carraio deve essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione.
7. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. n. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del D.P.R. n. 610/1996.
8. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni. I passi carrabili verso il suolo pubblico dovranno essere attrezzati in modo da intercettare, raccogliere e convogliare l'acqua piovana sulla proprietà di riferimento, evitando quindi che tale acqua si disperda sul suolo pubblico.
9. Per la realizzazione di passi carrabili non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura. Eventuali richieste di passo carrabile da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali, senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carrabile.
10. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano salvo adeguarli alle norme del presente Regolamento nel caso di demolizione e riedificazione degli edifici di cui sono pertinenza. L'amministrazione potrà tuttavia richiedere l'adeguamento alle presenti norme anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento con incremento del peso insediativo.
11. Passi carrai con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali diverse da quelle indicate nei precedenti commi possono essere imposte dall'Amministrazione comunale per comprovata necessità legata a particolari esigenze di sicurezza del traffico veicolare o per consentire, in presenza di complessi immobiliari di grandi dimensioni o con molteplicità di destinazioni d'uso, l'accesso di: mezzi antincendio, autoscale, ambulanze, carri funebri, autoarticolati per traslochi e manutenzioni, ecc.
12. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa avviene tramite rampa, la distanza minima tra l'inizio del piano inclinato della rampa e lo spazio pubblico non può essere inferiore a 5 m. e l'eventuale dislivello di detto spazio non deve, al fine di consentire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada d'immissione, eccedere i 50 cm.

#### **Art. 46 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'Ufficio Tecnico, ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti similari e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della strada e al suo Regolamento di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti. Per tali manufatti potrà essere predisposto dal Comune un apposito regolamento.
2. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti similari, è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Ufficio Tecnico gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigare l'impatto sull'ambiente circostante, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
4. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
5. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione.
6. La loro installazione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) devono risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
  - b) devono osservare le disposizioni del Codice della strada e nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro le disposizioni vigenti in materia;
  - c) non devono risultare lesivi del verde e delle pavimentazioni pubbliche;
  - d) non devono avere interferenze rilevanti con percorsi pedonali e ciclabili.
7. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a spese dell'inadempiente, attraverso l'impiego del deposito cauzionale.
8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata quali quelli destinati al mercato settimanale, a spettacoli itineranti, all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive e culturali e alla costruzione dei servizi per i cantieri edili.

#### **Art. 47 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione indicando l'uso, la

superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

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

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

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

5. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- g) lapidi commemorative;
- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

7. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 5, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

8. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

9. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 5, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

10. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 5, devono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

#### **Art. 48 – RECINZIONI**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale di inserimento.
3. Non sono ammesse nuove recinzioni che presentino cuspidi, punte, cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.
4. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso di:
  - a) filo spinato o spuntoni;
  - b) lamiere ondulate o lastre in materiale plastico piane o ondulate, o di altri materiali impropri.
5. Fatti salvi i casi previsti dal Codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.
6. All'interno dei piani attuativi le caratteristiche delle recinzioni o dei manufatti che delimitano i confini di proprietà sono individuate, al fine di assicurare la necessaria omogeneità del comparto, in sede di redazione del piano attuativo.
7. Per i caratteri costruttivi e le modalità esecutive delle recinzioni si rinvia al successivo Art. 92.

#### **Art. 49 – NUMERAZIONE CIVICA**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a 3,00 m., comunque non inferiore a m. 1,50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. In caso di frazionamento di unità immobiliare con nuovi accessi dalla pubblica via è obbligatorio procedere all'apposizione di nuovo numero civico.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
5. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

#### **Art. 50 – SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E MOTOCICLI**

1. In caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia con demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito/parcheggi delle biciclette e/o motocicli, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore ad un posto per ogni unità immobiliare.
2. Nelle aree di cortile degli edifici esistenti o di nuova costruzione deve essere comunque consentito il deposito delle bici di chi ci abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile comune.

3. Gli spazi per le biciclette devono essere dotati di adeguate rastrelliere inamovibili.

## **CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE**

### ***Art. 51 – AREE VERDI***

#### **1. VERDE AGROFORESTALE**

1.1. La gestione del verde agroforestale è Regolata dall’Allegato E – BUONE PRATICHE PER LA GESTIONE DEL VERDE AGROFORESTALE del REGOLAMENTO PER LA SALVAGUARDIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PAESAGGIO RURALE approvato dal Consiglio Comunale

#### **2. VERDE URBANO**

2.1. In tutto il territorio comunale, salvo diverse disposizioni dettate dall’apposito Regolamento di cui al successivo comma 2.4, l’abbattimento delle piante di altezza superiore a 8 m. è consentito unicamente per ragioni colturali o fitosanitarie debitamente documentate o a seguito di rilascio di titolo abilitativo nel quale siano già state dettate specifiche cautele di protezione del verde.

2.2. L’inosservanza della normativa di tutela del verde comporta l’applicazione delle sanzioni previste per l’attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente permessi. Nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene è prevista l’applicazione di un’ammenda pari ad almeno cinque volte il valore di mercato della specie arborea - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa.

2.3. Nel caso di abbattimenti abusivi non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il Soggetto competente all’emanazione del provvedimento finale è autorizzato ad agire in danno dell’inadempiente addebitando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.

2.4. L’Amministrazione può approvare, con separati atti, uno specifico Regolamento o progetto generale del verde entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l’ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità e manutenibilità.

2.5. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all’evapotraspirazione e consentire l’ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l’irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

2.6. L’uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell’assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L’uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

2.7. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

2.8. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

2.9. In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento di inerte di colore chiaro.

### **3. DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE**

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

3.2. È obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

3.3. Le procedure di cui al presente articolo si applicano per alberi o arbusti aventi un ingombro superiore a m. 6,00 in altezza o fusto superiore a cm 15 di diametro, misurato questo a m 1.50 dalla base.

3.4. In caso di pericolo imminente la Proprietà comunica gli interventi urgenti da attuare accompagnando la comunicazione da idonea relazione a firma di tecnico qualificato. Sulla scorta di tali informazioni e delle successive valutazioni, il Soggetto competente all'emissione del provvedimento finale rilascia l'atto di permesso o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifico atto teso a rimuovere definitivamente la pericolosità.

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

3.6. In ogni caso:

- a) l'abbattimento doloso (fatte salve le sanzioni di legge) e quello conseguente al rilascio di titoli abilitativi, comporta la piantumazione di alberi, in sostituzione di quelli abbattuti, nel rapporto di 1 a 3, salvo dimostrata mancanza di spazio, nel qual caso l'Amministrazione potrà indicare aree alternative di piantumazione;
- b) l'abbattimento di alberi ad alto fusto aventi età superiore ad anni 5, comporta che le essenze da porre a dimora debbano tendere al mantenimento della situazione visiva preesistente.

3.7. Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto ogni 250 mq. di superficie scoperta, escluse le aree ricadenti nelle distanze stabilita dall'art. 892 del Codice civile.

3.8. Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto del Regolamento o del progetto del verde, se ed in quanto in vigore.

3.9. È consentito, per le sole essenze poste a dimora in maggior numero rispetto alle quantità minime stabilito, utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

#### 4. MANUTENZIONE DI PARCHI E GIARDINI PRIVATI

4.1. Gli interventi di manutenzione di parchi e giardini privati esistenti, specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

4.2. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

4.3. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

4.4. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

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

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

4.7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature. Il rispetto si intende assicurato quando lo scavo e la posa delle tubazioni siano esterni alla circonferenza ideale che ha per centro il centro dell'albero e raggio = [raggio del tronco] + [diametro del tronco (misurato a 1,50 m dal terreno) X 15].

3.8. Le aree a bosco, a parco nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

#### 5. SIEPI

5.1. Fatte salve le disposizioni del Codice civile, su tutto il territorio comunale, quando le siepi e le schermature verdi e/o fiorite fuoriescono dai limiti di proprietà sporgendo sulla pubblica via, è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità.

5.2. in caso di inadempienza del privato ai disposti del precedente comma, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

#### 6. PRATI E SPAZI INERBITI A VERDE

5.1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne devono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito.

5.2. Per la realizzazione di passaggi carrabili si deve fare preferibilmente ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le loro pendenze longitudinali e trasversali, nonché le caratteristiche della pavimentazione.

## **6. MONUMENTI NATURALI**

6.1. L'Amministrazione può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.

6.2. La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

## **7. DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE**

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

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

7.2. Gli alberi ad alto fusto devono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal PGT.

7.3. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

7.4. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'articolo 892 del Codice civile.

7.5. Le zone - pubbliche o di uso collettivo - adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli, salve diverse e più vincolanti prescrizioni del PGT, devono:

- a) avere almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio con pavimentazione drenante;
- b) avere una la densità delle alberature non inferiore ad una pianta ogni 200 mq;
- c) delimitare l'area con una cintura di verde di altezza non inferiore a 0,50 m.

7.6. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

7.7. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m 1,50 per essenze a grande sviluppo, m 1,00 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).

7.8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature. Il rispetto si intende assicurato quando lo scavo e la posa delle tubazioni siano esterni alla circonferenza ideale che ha per centro il centro dell'albero e raggio = *[raggio del tronco] + [diametro del tronco (misurato a 1,50 m dal terreno) × 15]*.

7.9. Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubo, ecc.); in ogni caso non possono essere tagliate radici importanti superiori a cm 2 di diametro.

7.10. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.

7.11. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:

- da recinzioni per le masse vegetali poste in corrispondenza alla proiezione al suolo dei rami esterni della massa vegetale ed essere alte almeno m 1,30 da terra;
- da opere provvisionali per le piante isolate.

7.12. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

#### **Art. 52 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

1. Per parchi e giardini di interesse storico documentale si intendono gli spazi aperti che, per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore comunitario.

2. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee che coltivate nonché l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

#### **Art. 53 – ORTI URBANI**

1. Per orto urbano si intende un appezzamento di terreno, nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale, messo a disposizione dei cittadini residenti, per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario.

2. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:

- superfici coltivabili;
- elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi);
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate, ecc.);
- impianti di irrigazione;
- percorsi di distribuzione interna;
- aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.

3. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta.
4. Il Comune può assegnare aree da adibire ad orto sociale urbano mediante apposito bando di evidenza pubblica.
5. I criteri e la durata di assegnazione della concessione, gli impegni del concessionario, le modalità di gestione e manutenzione degli orti assegnati, sono definiti da apposito Regolamento per la concessione e gestione degli orti urbani.
6. In nessun caso l'assegnazione degli orti può essere finalizzata allo svolgimento di attività a scopo di lucro.

#### ***Art. 54 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE***

1. Il territorio rurale è attraversato da percorsi ciclopedinali quali elementi di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto-agricolo e boschato, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico. Tali percorsi, individuati negli elaborati del PGT, si propongono di favorire l'attività di cicloturismo attività sportive all'aperto, di fruizione e tempo libero.
2. La progettazione dei nuovi percorsi e la riqualificazione di quelli esistenti, dovrà:
  - realizzare, ove possibile, vie verdi (“green-ways”) utilizzando ad esempio alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, sentieri, sedimi abbandonati e/o in disuso;
  - individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;
  - curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento, prevedendo se necessario e ove possibile, opportuni impianti vegetali;
  - prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta, i punti di informazione e, ove possibile, di ristoro e di riparazione delle biciclette.
3. L'attrezzatura di sedi per la realizzazione di attività di servizio a queste parti di territorio va realizzata prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
  - colture agricole di diverse specie;
  - aree attrezzate per attività ludiche campestri;
  - percorsi di distribuzione interna;
  - strutture ospitanti attività di servizio;
  - aree di parcheggio.

#### ***Art. 55 – SENTIERI***

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

## **Art. 56 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Tutti gli interventi edilizi devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. Deve in particolare essere garantita, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio.
2. Tutti gli interventi devono rispettare la legislazione vigente in materia e le prescrizioni della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
3. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
  - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti al deposito, al commercio e all'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
  - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;
  - c) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati;
4. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
5. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS.
6. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge e di quanto previsto al successivo Art. 59.

## **Art. 57 – CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO**

1. All'interno della Rete Ecologica Comunale, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
2. Il progetto di connessioni ecologiche si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi e la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

3. La Rete Ecologica Comunale propone la costituzione di una rete urbana e periurbana di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e naturalistico, composta dai seguenti elementi principali:

- a) corridoi dei principali corsi d'acqua, che assumono un ruolo primario dal punto di vista ecologico, per i quali obiettivo primario è il miglioramento della capacità di auto depurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
  - b) orli di terrazzo di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
  - c) aree boscate, che rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;
  - d) reticolo di siepi e alberate, si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agro-eco-tessuto dei seminativi, dei prati strabili e degli spazi aperti;
  - e) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale.
4. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
- a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento all'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
  - b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile;
  - c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, aree industriali dismesse, etc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti;
  - d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

#### **Art. 58 – CONNESSIONE ALLA RETE VERDE COMUNALE**

1. Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Dette aree sono caratterizzate da una significativa eterogeneità e da un grande dinamismo, fenomeni cui consegue però la perdita di identità originaria dei luoghi.

2. Svolgono questa funzione anche le aree tamponi e le frange urbane, prevalentemente collocate ai margini del tessuto urbanizzato, a contatto con gli spazi liberi del territorio agricolo o comunque necessitanti di azioni di contenimento dell'immagine del territorio costruito.

3. Gli spazi appartenenti alle connessioni alla rete verde comunale svolgono funzione di miglioramento della qualità paesaggistica, riducono l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali a diretto contatto con i fronti stradali.

4. Gli interventi dovranno essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde urbano.

5. Ove non diversamente specificato nella pianificazione urbanistica generale e attuativa, per le nuove edificazioni in aree di frangia a confine con la zona agricola, è fatto obbligo di realizzare una fascia alberata costituita da specie autoctone avente profondità non inferiore a m. 5,00.

### ***Art. 59 – BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI***

1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs. 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.lgs. 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del Procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
2. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
3. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare all'atto dell'indagine ambientale preliminare, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.
4. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

### **CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

#### ***Art. 60 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO***

1. Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento. In relazione alla realizzazione degli impianti di approvvigionamento idrico si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, precisamente al D.lgs 31/2001 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695
2. L'approvvigionamento idrico per usi residenziali, produttivi, commerciali, terziari e agricoli dovrà peraltro rispettare le prescrizioni stabilite con apposito regolamento dell'Ente gestore del servizio idrico integrato, che costituiscono riferimento per la progettazione e realizzazione dell'impianto idrico per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente o nuova realizzazione.

3. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti sistemi di raccolta ed accumulo dell'acqua piovana, per usi non potabili, come previsto dal Regolamento Regionale n. 2 del 24.03.2006.
4. Per il nuovo allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale ovvero la modifica di quello esistente, dovrà essere acquisita specifica autorizzazione/nulla osta da parte dell'Ente gestore, se previsto dalla normativa vigente.
5. I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamai, concimai, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza.
6. L'acqua emuta da pozzi deve essere dichiarata potabile da laboratori accreditati.

#### ***Art. 61 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE***

1. Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente dotata di Sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue. Gli impianti per la raccolta delle acque reflue devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento; si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, precisamente al D.lgs 31/2001 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

2. Il recapito alla rete di raccolta delle acque reflue e la depurazione in loco provenienti da usi residenziali, produttivi, commerciali, terziari avviene in base ai vigenti disposti legislativi e regolamenti, e dalle prescrizioni stabiliti con apposite regolamenti dell'Ente gestore del servizio idrico integrato, che costituiscono riferimento per la progettazione e realizzazione dell'impianto di raccolta, smaltimento e, ove ammesso, depurazione delle acque reflue, per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente o nuova realizzazione.

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

- a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
- b) acque reflue domestiche e assimilabili, ai sensi dell'articolo 101 comma 7 D.lgs n. 152/06;
- c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche;
- d) acque provenienti da autorimesse: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse. Le stesse andranno successivamente a recapitare nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.

4. Per gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione e/o la modifica delle reti interne, il progetto presentato per l'ottenimento del titolo abilitativo deve contenere anche gli elaborati relativi alle reti stesse. Per il nuovo allacciamento alla rete fognaria comunale ovvero la modifica di quello esistente, dovrà essere acquisita specifica autorizzazione/nulla osta da parte dell'Ente gestore, se previsto dalla normativa vigente.

5. Dovranno essere predisposte opportuni sistemi di raccolta e convogliamento con recapito nella rete fognaria delle acque utilizzate per il lavaggio delle automobili nelle aree di pertinenza delle abitazioni.

6. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio, sono soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale.

7. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale, è soggetto ad autorizzazione dell'Ente Competente.

8. Lo scarico in corso d'acqua superficiale è soggetto ad ulteriore nulla osta di polizia idraulica, da richiedere alla Regione Lombardia per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale ed al Comune per quelli del reticolo idrico secondario.

9. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata al titolo abilitativo.

10. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, previo nulla osta dell'Ente competente all'autorizzazione allo scarico delle acque, insediamenti, installazioni o edifici isolati, come definiti dalle leggi statali e regionali, lo smaltimento delle acque dovrà avvenire nel rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali di cui all'articolo 100, comma 3, del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, secondo le modalità stabilite dall'Ente gestore nel relative regolamento, e dovranno essere autorizzate dall'Ente competente.

11. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione.

12. Nelle aree di rispetto dei pozzi di approvvigionamento dell'acqua potabile non sono ammessi pozzi perdenti e impianti di depurazione, le reti di smaltimento delle acque reflue, che interessano tali aree e non possono essere realizzate in altra posizione, dovranno essere realizzate secondo I principi del D.lgs. 152/06 e della D.G.R 10 Aprile 2003 n° 7/12693, dovranno garantire la tenuta mediante opportune soluzioni tecniche.

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredata di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

#### **Art. 62 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio, relative a edifici con più di 4 unità abitative, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- distanza minima tra locali abitativi e locali per il deposito di rifiuti umidi:  $\geq 2$  metri;
- devono essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali anche per i soggetti con mobilità ridotta e devono avere superfici adeguate, calcolate mediante apposite indicazioni fornite

dagli uffici comunali, in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti.

- superficie minima di 4 mq e comunque non inferiore a 0,005 volte la Superficie Lorda dell'edificio asservito;
- altezza minima di m 2,40;
- porta metallica con apertura di dimensioni minime di m 1,00 x 2,10;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- esalatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno 7 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- presa d'aria di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
- presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta secondo il vigente regolamento in materia.

#### **Art. 63 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente gestore.
2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici
3. Per gli interventi da eseguire all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Ente gestore se previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

#### **Art. 64 – DISTRIBUZIONE DEL GAS**

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente gestore.
2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
3. Per gli interventi da eseguire all'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Ente gestore se previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

#### **Art. 65 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., nei casi e con le modalità da esso previsti, il progetto di nuove costruzioni dovrà prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonei a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e/o non pertinenziali ad uso privato.

2. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura: da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

3. le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.

4. I piani urbanistici esecutivi, nell'ambito dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione devono prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli anche nelle aree a parcheggio pubblico, idonee a permettere la connessione delle vetture.

#### ***Art. 66 – PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO***

1. Per energia da fonti rinnovabili si intende energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2. La produzione di energia da fonti rinnovabili, deve obbligatoriamente avvenire, per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale, nella misura minima prevista dalla cogente normativa nazionale e regionale di riferimento e dal Regolamento Energetico Comunale.

3. Nei nuovi piani urbanistici esecutivi, nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei nuovi quartieri, è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento da realizzarsi secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

#### ***Art. 67 – TELECOMUNICAZIONI***

1. Per la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il controllo delle infrastrutture di telecomunicazione, si applica la normativa regionale in materia, ad oggi disciplinata dalla l.r. 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 dal Regolamento regionale 19 novembre 2001, n. 6 Regolamento attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6 comma 4, all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9, della l.r. 11 maggio 2001, n. 11.

2. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. n. 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.

3. Per quanto riguarda gli obblighi relativi alla infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

#### ***Art. 68 – RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA***

1. La rete di illuminazione pubblica è programmata dal Piano Regolatore di Illuminazione Comunale (P.R.I.C) [*di cui il Comune si deve ancora dotare*] e progettata in modo da offrire ai cittadini una migliore qualità della vita ed una maggiore sicurezza nelle ore notturne.

2. Il progetto della rete di illuminazione pubblica deve perseguire, nel rispetto della legislazione vigente in materia, del P.R.I.C e delle prescrizioni dell’Ente Gestore, i seguenti obiettivi:

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

#### ***Art. 69 – ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI***

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

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

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

### **CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA’ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

#### ***Art. 70 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI***

1. I proprietari hanno l’obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, d’idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. È prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, affreschi, fregi, stemmi, greche, stucchi e simili.

3. Il proprietario ha l’obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.

4. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione competente, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
5. Le aree inedificate e in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano.
6. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o di fabbricati in disuso, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, disinfezione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
7. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
8. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune, dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accettare le condizioni delle costruzioni.

#### ***Art. 71 – FACCIADE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO***

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate solo se concepiti come elementi ad esse funzionalmente integrati.
6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

### **Art. 72 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIADE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. L'aggetto nello spazio pubblico di balconi, gronde, pensiline, davanzali, modanature, infissi, insegne e simili non è consentito ad altezza inferiore a m 4,50 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti eccedenti la profondità di 1,50 m dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
2. I balconi e manufatti similari, siano essi chiusi o aperti, non sono permessi lungo le vie e gli spazi pubblici di larghezza inferiore a m 8,00.
3. I bow-windows sporgenti su spazio pubblico possono essere realizzati alle condizioni del precedente comma solo su strade con calibro  $\geq$  a 10 m, dotate di marciapiede. L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede diminuita di 40 cm.
4. Parapetti, balaustre, ringhiere e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10, devono garantire la non attraversabilità di una sfera di 10 cm. di diametro e per disegno e materiali impiegati devono assicurare condizioni di sicurezza, tenuta statica (a tal proposito si vedano i sovraccarichi variabili previsti dal D.M. 16.01.1996, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5 febbraio 1996, n. 29, S.O.), ivi compreso tutti gli accorgimenti necessari ad evitare l'arrampicamento. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse definite da specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso.
5. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

### **Art. 73 – ALLINEAMENTI**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme del PGT, dal Codice civile e dal Codice della strada, può essere imposta, in sede di rilascio del titolo edilizio, una distanza diversa da quella minima al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva:
  - a) della zona urbanistica di riferimento;
  - b) del fronte già edificato;
  - c) degli eventuali coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale;
  - d) delle previsioni degli eventuali piani esecutivi;
  - e) delle norme contenute nel presente Regolamento.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).
3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle preesistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute nello strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati pianoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.
4. Salvo diverse disposizioni del PGT o dei Piani attuativi, i manufatti accessori agli edifici principali non sono edificabili lungo le vie e gli spazi pubblici o di uso pubblico.

### **Art. 74 – PIANO DEL COLORE**

1. Nelle more dell'approvazione del "Piano del colore" si applicano le indicazioni operative che seguono.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio e non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.
3. La ricoloritura delle facciate esistenti, soprattutto se interessanti edifici soggetti a tutela o indicati come di interesse paesaggistico dal PGT, si considera di edilizia libera solo se riprendere il colore originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti. Nei casi di modifica del colore originale o di mancato rapporto armonico con le tinte adiacenti e circostanti il proprietario, o comunque l'avente causa, è tenuto a richiedere apposito "nulla-osta colore" (vedi Allegato 1 al presente Regolamento). La richiesta sarà sottoposta alla Commissione per il paesaggio e il nulla osta sarà rilasciato entro 15 gg. dall'ottenimento del parere vincolante della stessa.
4. Negli interventi di nuova costruzione il proprietario, o comunque l'avente causa, è tenuto ad integrare la documentazione progettuale con elaborati specifici dai quali risulti:
  - a) la proposta di almeno tre colori per le facciate visibili da spazi pubblici;
  - b) i materiali di rivestimento o tinteggiatura;
  - c) le eventuali policromie;
  - d) le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti, che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.detti elaborati, in quanto parte integrante della richiesta del titolo edilizio, saranno esaminati nella fase istruttoria della pratica e il rilascio del titolo edilizio conterrà una nota di assenso sui colori indicati o proposta vincolante di modifica.

#### **Art. 75 – COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) deve essere di tipo ventilato se a falda, ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara).
2. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. Al fine di garantire la sicurezza di chi accede alla copertura degli edifici per interventi di manutenzione in tempi successivi all'ultimazione del manufatto, in occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione degli edifici, nonché in caso di interventi edili che prevedano il rifacimento completo degli elementi strutturali di copertura o l'installazione di pannelli solari sulle coperture stesse, è fatto l'obbligo prevedere dispositivi o specifiche misure necessarie a garantirne la sicurezza per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori di cui al precedente art 37. A tale scopo i progetti edili dovranno essere corredati da apposita dichiarazione a cura del progettista. Sono fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalle norme sovraordinate vigenti in materia di sicurezza.
4. Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nei Nuclei di Antica Formazione, fatte salve le disposizioni del PGT, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene il livello di imposta, la tipologia, la pendenza delle falde, il manto di

copertura, il tipo e lo spessore del cornicione, gli abbaini e i volumi tecnici. In particolare, la forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da inserirsi armonicamente nel contesto architettonico.

5. L'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico, ecc.) sono consentiti nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e nel contenimento dell'impatto visivo.

6. In caso di coperture piane e/o a terrazzo praticabile sono ammessi:

- parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 1,10 m sul piano del terrazzo;
- camini, canne di ventilazione e simili;
- parafulmini, antenne;
- lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

7. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto e integrarsi con la tipologia dell'edificio.

8. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare, in misura limitata delle esclusive esigenze documentabili.

#### **Art. 76 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. L'illuminazione pubblica deve essere realizzata in modo da contenere l'inquinamento luminoso (atmosferico e stradale), ridurre l'invasività della luce e contribuire alla valorizzazione del paesaggio urbano senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

2. Ogni forma d'illuminazione pubblica, ancorché non funzionale alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per la circolazione o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.

3. La progettazione dell'illuminazione pubblica deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) in presenza di alberature, i punti luminosi devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi;
- b) l'illuminazione dei centri storici deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico.
- c) è vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

#### **Art. 77 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

1. Ai fini del presente Regolamento è definito intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta,

l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali intinti, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e inferiormente al suolo asservito all'uso pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti, la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdruciolevoli. Non sono in ogni caso ammesse griglie od altri manufatti aventi fessure di larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti (10 mm.). Le griglie ad elementi paralleli devono comunque essere disposte in modo che gli elementi paralleli risultino ortogonali al senso di marcia.

3. Le intercapedini devono essere ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia ed il loro fondo deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali intinti attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.

4. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo asservito all'uso pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

5. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

6. Il rilascio della autorizzazione all'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupaie, griglie di aerazione di locali intinti e manufatti simili, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento Edilizio;
- b) siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
- c) siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
- d) siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprasuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
- f) vengano corrisposte al Comune le tasse e imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

7. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm 4 dal filo della costruzione.

**Art. 78 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.
4. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: è cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.
5. È vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva a edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i coni visivi di "lunga distanza".
6. Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.
7. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
8. Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di 1,20 m, saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.
9. Le antenne paraboliche, quando in vista, devono presentare una colorazione superficiale in armonia con quella del manto di copertura.
10. È fatto divieto di posare o alloggiare macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando i manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.
11. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
  - a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti;
  - b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime, opportunamente mimetizzati;
  - c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
  - d) le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.
12. L'installazione di una canna fumaria è sempre possibile salvo che il regolamento condominiale non lo vietи espressamente.

13. La canna fumaria può essere realizzata solo nel rispetto del decoro architettonico della facciata e del diritto di tutti i condomini di fruire del muro del fabbricato. Essa non può impedire che anche altri condomini ne costruiscano una e non può alterare la destinazione della facciata.

14. Le canne fumarie devono altresì rispettare le norme del Codice civile (art. 890) in materia di immissioni intollerabili; i fumi emessi non devono infatti risultare nocivi alla salute e pregiudicare i diritti dei vicini.

15. Fermo restando quanto stabilito dal D.P.R. n. 412/1993, e più nello specifico il comma 9 dell'art. 5, lo sbocco deve avvenire al di sopra della copertura dell'edificio (piana, inclinata o curva) alla quota minima di 1,20 m. oltre il punto di sbocco o dal parapetto più vicino se esistente e a 10 mt di distanza da ogni apertura allo stesso livello o sovrastante. In ogni caso la costruzione delle canne fumarie deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche UNI 10683 e UNI 7129 e s.m.i.

16. Nelle zone omogenee individuate come NAF dal PGT, è espressamente vietata l'installazione di canne fumarie a vista sulle facciate prospicienti la via pubblica o da questa visibili. L'installazione sulle facciate può essere autorizzata qualora nel progetto venga prevista la realizzazione di idonee opere di mitigazione che mascherino la visibilità della canna fumaria, sempre nel rispetto del contesto storico della zona.

17. Non è consentita la realizzazione di canne fumarie in muratura in attraversamento ad altre unità immobiliari, pertanto sia in caso di nuova costruzione e sia per l'adeguamento o riattivazione di canne fumarie esistenti, si dovrà prevedere l'intubamento con nuovi elementi continui fino al punto di sbocco, dotati di idonea certificazione di conformità all'uso cui sono destinati.

18. Le operazioni di intubamento devono essere eseguite nel rispetto della normativa vigente in materia, così da evitare restrinimenti e/o riduzioni dei cavedi esistenti in termini di prestazione globale del sistema di scarico.

#### **Art. 79 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

1. Le porte di accesso alle costruzioni da strade e spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento. I serramenti che, per normative sulla sicurezza, debbono obbligatoriamente aprire verso l'esterno saranno posti in posizione arretrata rispetto allo spazio pubblico. In caso di dimostrata impossibilità o per gravi limitazioni indotte nell'uso della proprietà privata e purché le uscite siano limitate alle sole emergenze, i serramenti potranno aprire anche su spazi pubblici o di uso pubblico, a condizione che la loro presenza sia adeguatamente segnalata da cartelli leggibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, e corredata da indicatori luminosi e sonori che si attivano in automatico in caso di apertura.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se posti ad un'altezza di metri 3,00 dal piano del marciapiede o ad un'altezza di metri 3,15 dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

3. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari. Nei negozi di riconosciuto valore storico gli interventi di manutenzione o di parziale sostituzione dei serramenti e delle "devantures" devono essere realizzati con materiali e tecniche volte alla valorizzazione di tali manufatti che devono essere conservati nella situazione originaria, anche se non rispondenti ai requisiti di cui al precedente comma 2.

4. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti.
5. Per gli interventi di nuova costruzione o soggetti a integrale ristrutturazione, l'Amministrazione Comunale può imporre la realizzazione di serramenti con specifici materiali e coloriture.
6. Ai serramenti ubicati negli ambiti classificati dal PGT come Nuclei di Antica Formazione (NAF) si applicano i disposti dettati dalle NTA del PGT.

***Art. 80 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, TARGHE, BACHECHE E VETRINE, TENDE E PROTEZIONI SOLARI***

1. Sono mezzi pubblicitari: le insegne, le iscrizioni, le targhe, i pannelli, i cartelli e le altre forme di pubblicità visiva, comprese le fonti luminose o illuminate, esposte permanentemente o effettuate nell'ambito del territorio comunale in luoghi pubblici o comunque da questi visibili.
2. Sino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di specifico Regolamento comunale per le insegne, si applicano, fatti salvi i disposti del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, fatti salvi i disposti del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione nonché i divieti e le limitazioni imposti dal PGT per strade panoramiche e percorsi di interesse paesaggistico, le disposizioni dei successivi commi.

**3. INSEGNE, MOSTRE E CARTELLI COMMERCIALI**

3.1. Tutti gli impianti pubblicitari devono essere sottoposti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione a cura degli interessati e dagli stessi mantenuti sempre in perfetto ordine secondo le autorizzazioni; qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente alle esigenze di estetica e/o di statica, l'Amministrazione Comunale potrà richiederne il ripristino assegnando un termine. Trascorso il termine stabilito, il Comune procederà alla rimozione coattiva addebitando agli interessati le relative spese. Tutte le strutture delle insegne di esercizio alle quali viene tolta unilateralmente efficacia pubblicitaria (copertura dell'insegna o disattivazione del messaggio) devono essere rimosse entro 30 giorni se non venga prodotta nuova dichiarazione; tale termine viene elevato a 90 giorni nel caso di impianti pubblicitari sulle coperture degli edifici.

3.2. Devono essere sempre osservate le norme di sicurezza previste dalla legislazione vigente, con particolare riferimento ai principi generali del Codice della Strada, avendo particolare cura di non creare situazioni di potenziale pericolo alla circolazione pedonale e veicolare.

3.3. Gli impianti di esercizio devono risultare collocati in corrispondenza delle attività esercitate. Eccezioni, opportunamente documentate, sono ammesse solo per le attività allocate in cortili o spazi interni e per i servizi primari di pubblica utilità. Gli impianti a carattere pubblicitario generale sono assentibili solo in presenza di condizioni che assicurino il rispetto del contesto ambientale.

3.4. Il titolare dell'autorizzazione (ditta proprietaria per impianti di esercizio o esecutrice per impianti a carattere pubblicitario generale) è responsabile del mezzo pubblicitario, anche con riferimento alle preesistenze edilizie o ai sedimi, dell'osservanza delle norme di sicurezza, della manutenzione nonché, in caso di cessazione dell'autorizzazione o di rimozione volontaria o coatta, del ripristino dello "status quo ante".

3.5. Non è ammessa la conservazione di impianti pubblicitari inutilizzati per più di 90 giorni consecutivi. In tutto il territorio comunale, non sono ammessi impianti pubblicitari di alcun tipo su monumenti e fontane, su alberi, arbusti e siepi.

3.6. Nei fabbricati, non possono essere collocati impianti pubblicitari su colonne, su balaustrate ed inferriate decorate, su fregi, cornici o qualunque altro elemento architettonico atto a caratterizzarne l'immagine.

3.7. Ad eccezione di quelli situati al piano terra/rialzato non devono essere occupati i vani delle finestre salvo che per le vetrofanie ed i pannelli paravista o similari nel rispetto delle norme di natura igienico-edilizia. Non è ammesso l'inserimento di nuove vetrinette mobili se non in caso di progettazione coordinata per ambiti o ripristino e completamento di preesistenza storica. Per le sole attività di ristoro sono ammesse piccole bacheche per l'esposizione dei menù di dimensioni non superiori a cm 42x30 e sporgenti massimo 4 cm.

3.8. La luminosità propria o portata, fissa, in movimento e/o dissolvenza, se presente, deve essere contenuta a livelli tali da non creare disturbo; sono vietate le luci a rapido movimento o intermittenti.

3.9. In un raggio di m 15 dagli impianti semaforici è vietato, per le insegne a bandiera, l'inserimento di luci di colore rosso, giallo e verde sulla direzione di proiezione della lanterna.

3.10. In tutto il territorio comunale, in vie o aree che il PGT riconosca di particolare vocazione commerciale (ad esempio centri commerciali naturali), sono possibili "progetti integrati d'ambito", anche in variante alla presente normativa, purché tali progetti definiscano compiutamente tutti gli elementi pubblicitari, in coordinamento formale e ambientale con i luoghi interessati. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dagli Uffici competenti.

3.11. Per le insegne, nel rispetto della composizione della facciata, con attenzione alle scansioni delle masse, agli effetti di orizzontalità e/o verticalità, ai materiali del paramento, possono essere ammesse soluzioni di disegno libero, purché tutta la facciata, o parte autonoma di essa, sia coinvolta in un'operazione di progettazione che determini le dimensioni e le tipologie dei manufatti.

3.12. Per tutti gli elementi pubblicitari (insegne, targhe, corpi illuminanti, ecc.) delle "botteghe storiche" è possibile derogare alle norme del Regolamento quando tali elementi, spesso di pregio per disegno ed esecuzione, rientrano in una logica di mantenimento o ripristino filologico delle forme.

3.13. Negli impianti compatibili è ammessa la rotazione dei messaggi pubblicitari con tempi di rotazione che non possono essere inferiori a 7 secondi ove non esistano altre norme che prevedono tempi di rotazione superiori.

3.14. Nelle insegne di esercizio non sono ammessi elenchi di prezzi ad eccezione delle vetrofanie.

3.15. I servizi primari di pubblica utilità quali ospedali, forze dell'ordine, uffici postali, farmacie, tabaccherie, strutture ricettive, possono derogare dalle prescrizioni indicate previo benestare del Servizio Arredo Urbano e della Soprintendenza ove previsto.

3.16. Le diciture e le immagini degli impianti pubblicitari non dovranno contenere messaggi che offendano il comune senso del pudore, le persone o che comportino discriminazioni di tipo religioso, razziale, di genere o qualsiasi altro tipo di discriminazione.

3.17. Il posizionamento e il dimensionamento delle insegne deve attenersi alle seguenti indicazioni:

a) Insegne frontali:

- limite superiore: 15 cm al di sotto del bordo inferiore del primo corso di finestre, eventuale marcapiano, marcavanzale;

- limite inferiore: bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto;
- limiti laterali: qualunque elemento architettonico caratterizzante la vetrina;
- rapporto consigliato fra altezza e larghezza è ¼;
- quando l'esercizio commerciale è composto da più vetrine o ingressi è consentito che l'insegna copra più bucature purché sia del tipo con luce interna riflessa;

b) *Insegne a bandiera:*

- lo spessore massimo dell'insegna è fissato in cm 15;
- l'altezza minima da terra è il limite superiore della vetrina e comunque:
  - . non inferiore a m 3 se apposte all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale;
  - . non inferiore a m 5 se apposte all'esterno di edifici in fregio a strade prive di marciapiede;
- il limite superiore delle insegne a "bandiera" verticali è dato dal:
  - . bordo inferiore dell'ultimo corso di finestre;
  - . eventuale marcapiano, davanzale o altro elemento decorativo dell'ultimo piano;
- la collocazione delle insegne a bandiera sotto i portici, terrazze, pensiline, dovrà essere fatta a fondo portico, terrazzo o pensilina; in tal caso l'altezza minima da terra non dovrà essere inferiore a m 3.
- la sporgenza non dovrà superare di un terzo la larghezza del portico né comunque oltrepassare i cm 80;
- non potranno superare in sbalzo un terzo del marciapiede con un minimo comunque utilizzabile di cm 50 ed un massimo non superiore a cm 80;
- dovranno distare dagli angoli degli edifici di una misura pari almeno due volte lo sbalzo.

c) *Insegne interne:*

- all'interno dei fori-finestra e dei sopraluci dei portoni è ammesso esclusivamente l'uso di vetrofanie;
- in presenza di inferriate le insegne vanno all'interno;
- le insegne poste all'interno dei fori non devono superare il filo degli infissi.

3.18. La scelta tipologia delle insegne è regolata in ragione della appartenenza alle specifiche zone territoriali omogenee, come segue:

a) *ambiti classificati dal PGT come nuclei di antica formazione (NAF):*

- nella presente zona sono consentite soltanto insegne contenute entro i limiti del foro-vetrina, quelle frontali di tipo tradizionale in ferro o quelle a caratteri indipendenti (con esclusione del filo neon) purché retroilluminati; sono escluse le insegne a bandiera;
- ai fini di cui sopra, per vetrina si intende tutto ciò che è compreso tra gli stipiti esterni e l'architrave che delimitano la luce dell'esercizio, senza interessare la partitura architettonica della facciata;
- potranno essere ammesse, in via del tutto eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse pubblico primario e turistico;
- in presenza di più esercizi dovrà essere adottata una soluzione che ne preveda il raggruppamento in apposita struttura informativa.

b) *ambiti residenziali direttamente confinanti con i NAF:*

- nella presente zona sono consentite tutte le tipologie di insegne le cui dimensioni dovranno tuttavia risultare in armonia con le dimensioni dell'edificio su cui andranno collocate, nonché con le strutture architettoniche dell'edificio stesso;

- le insegne, siano esse orizzontali che verticali, dovranno essere realizzate con struttura leggera e tramata, tale da rendere l'ingombro irrilevante, soprattutto ad insegna spenta;
- la fonte luminosa non potrà essere intermittente, scorrevole o simile.

c) *Altri ambiti residenziali:*

- nella presente zona sono consentite insegne di tutti i tipi; l'inserimento potrà essere fatto con valori o modi anche rilevanti, tenendo conto dell'ambiente circostante con cui dovranno armonizzarsi, pur nella salvaguardia dei criteri estetici che, comunque, l'insegna deve possedere.

d) *ambiti economici (produttivi, direzionali, commerciali, ecc.):*

- nelle presenti zone sono consentite insegne di ogni tipo, con i criteri generali di cui al precedente punto 6.3.

e) *altri ambiti ed aree:*

- nelle presenti zone sono consentite insegne di ogni tipo, purché di dimensioni contenute, correttamente inserite nell'ambiente circostante.

#### 4. TARGHE, BACHECHE E VETRINE

4.1. Sugli edifici che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; la posa di tali manufatti è soggetta alle seguenti disposizioni:

- devono essere saldamente ancorate alla facciata dell'edificio;
- devono essere realizzate in materiale infrangibile;
- potranno avere uno sporto massimo dal fronte dell'edificio sul quale sono collocate di 10 cm in presenza di marciapiede e di 5 cm in assenza di marciapiede e il loro lato inferiore dovrà essere posto a un'altezza di almeno 1,20 mt dal marciapiede o 1,35 m dal piano stradale, in caso di assenza di marciapiede;
- potranno avere una dimensione massima di 0,80 mq;
- non devono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;
- devono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.

4.2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

#### 5. TENDE E PROTEZIONI SOLARI

5.1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciantisi direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico, è fatto divieto di posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso. Detti manufatti, non devono, in ogni caso, alterare la sagoma architettonica dell'edificio.

5.2. Le tende e le protezioni solari da posizionarsi su edifici affacciantisi su vie e spazi pubblici o di uso pubblico, sono consentite alle seguenti condizioni:

a) *Tende e protezioni solari aggettanti su spazi pubblici e/o di uso pubblico non adibiti all'uso carrabile:*

- se poste a piano terra, devono essere retrattili e prive di strutture d'appoggio fisse;

- la tenda, le appendici verticali (anche di tela), le guarnizioni di frangia ed i meccanismi devono essere posti ad una altezza  $\geq 2,50$  m dal piano di calpestio pubblico e/o di uso pubblico;
  - non devono sporgere più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
  - devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
  - non devono essere di ostacolo alla circolazione pedonale, ciclabile e dei mezzi di vigilanza e soccorso;
  - non devono nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse;
- b) Tende e protezioni solari aggettanti su strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico carrabili, dotati marciapiedi:
- se poste a piano terra, devono essere retrattili e prive di strutture d'appoggio fisse;
  - la tenda, le appendici verticali (anche di tela), le guarnizioni di frangia ed i meccanismi devono essere posti ad una altezza  $\geq 2,50$  m dal piano del marciapiede;
  - non devono sporgere più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione ed il loro aggetto massimo deve essere arretrato di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
  - devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
  - non devono essere di ostacolo alla circolazione pedonale, ciclabile;
  - non devono nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse;
- c) Tende e protezioni solari aggettanti su strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico carrabili, privi di marciapiedi:
- sono vietate al piano terra;
  - sono ammesse ai piani superiori purché ad altezza  $>= 5$  m;
  - non devono sporgere più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
  - devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
  - non devono nascondere la pubblica illuminazione.
- d) Protezioni solari rigide (tettoie, pensiline, ecc.) in aggetto su strade e spazi pubblici o di uso pubblico:
- vanno valutate, sentita la Commissione per il Paesaggio, caso per caso in relazione agli specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici e ambientali del contesto;
  - sono vietate sulle strade prive di marciapiedi;
  - non devono sporgere più di 150 cm. dalla parete verticale di applicazione e, comunque, l'aggetto massimo deve risultare arretrato di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede se presente;
  - essere poste ad una altezza  $\geq 3,50$  m dal piano di calpestio pubblico e/o di uso pubblico;
  - non devono nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

5.3. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a m. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.

## 6. EROGATORI AUTOMATICI

6.1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi posizionati su suolo pubblico o applicati alle pareti di edifici privati fronteggianti spazi pubblici, è necessaria la Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico ed il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) siano accessibili da suolo pubblico o di uso pubblico;
- b) non interferiscono con percorsi pedonali o ciclabili;
- c) siano verificate le condizioni di sicurezza.

7. L'Autorità comunale può negare l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo su edifici storici o insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si intendono impiegare, essi risultino contrari al pubblico decoro.

8. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, addebitando al responsabile gli oneri conseguenti.

#### **Art. 81 – CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione degli impianti pubblicitari (cartelloni pubblicitari, manifesti, striscioni, locandine, standardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, ecc.) sono normate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione. In ogni caso l'installazione degli impianti pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante ed in particolare, gli impianti luminosi, e la cartellonistica non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

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

3. La cartellonistica pubblicitaria stradale è così classificata:

- cartelloni pubblicitari specifici di attività e produzioni in genere;
- cartelloni informativi, quali: cartelli ed altri mezzi aventi per oggetto la segnalazione di luoghi o edifici di interesse turistico, storico, religioso, sanitario, di interesse pubblico, comprese le stazioni di rifornimento, di assistenza tecnico stradale, ecc.

4. Ciascun tipo di cartellone può avere la seguente collocazione:

- su parete: cartelloni monofacciali;
- isolati (totem): cartelloni bifacciali e tridimensionali.

5. All'interno del centro abitato, la dimensione massima consentita per cartelloni e simili è di mq 6 (m 3 x 2 o frazioni) mentre fuori dal centro abitato è regolata dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione.

6. I cartelloni devono possedere i seguenti requisiti:

- a) essere realizzati con materiali durevoli (esclusi in assoluto legno non trattato e cartone);
- b) essere dotati di strutture portanti in metallo tinteggiato o plastificato;
- c) avere una distanza tra piano del ciglio strada e base del cartellone <= m. 1,20.

7. In tutto il territorio comunale, in vie o aree che il PGT riconosca di particolare vocazione commerciale, sono possibili "progetti integrati d'ambito", anche in variante alla presente normativa, purché tali progetti definiscano compiutamente tutti gli elementi pubblicitari, in coordinamento

formale e ambientale con i luoghi interessati. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dagli Uffici competenti.

#### **Art. 82 – MURI DI SOSTEGNO**

1I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.

2. In tal caso i muri per il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m 2.00.

3. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00.

4. Di norma i muri di sostegno devono essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.

5. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi culturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno devono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.

6. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

7. Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.

8. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

#### **Art. 83 – BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n° 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul territorio comunale, nonché la perimetrazione del nucleo di antica formazione e dei nuclei rurali di interesse storico.

2. Per le modalità di intervento sugli immobili di cui al precedente comma si rimanda agli elaborati del Piano delle Regole ed alle sue norme tecniche di attuazione.

#### **Art. 84 – CIMITERI**

1. La pianificazione e la regolamentazione dei cimiteri è demandata, ai sensi della normativa regionale vigente, al Piano Regolatore cimiteriale a cui si rimanda per la specifica disciplina.

#### **Art. 85 – PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. La sicurezza dei luoghi urbani, con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, deve essere garantita con le modalità previste dal DL 20 febbraio 2017, n. 14, coordinato con la legge di conversione 18 aprile 2017, n. 48, recante: Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città.

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### ***Art. 86 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE***

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita urbana e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del presente Regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità prescritti dalla specifica normativa.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche parziale (cioè, limitata a singole unità immobiliari) di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.
4. In particolare le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, che siano sedi di attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico: gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchio e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso.
5. Ai fini dell'agibilità delle costruzioni le opere devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dai tecnici abilitati e nelle forme previste dalla normativa vigente.

### ***Art. 87 – SERRE BIOCLIMATICHE O SERRE SOLARI***

1. Le serre solari e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, fanno parte delle superfici accessorie e non si computano nella Superficie linda, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;

- avere una profondità non superiore a 1,5 m;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con  $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  per almeno il 75%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- garantire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della Superficie linda.

3. I locali retrostanti le serre devono rispettare quanto previsto dall'Art. 36 commi 6 e 7 del presente Regolamento e, poiché non è ammessa l'aerazione indiretta, l'aerazione dei locali abitativi retrostanti dovrà essere garantita da aperture finestrate poste su altre pareti con affaccio esterno o in copertura.

#### ***Art. 88 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI***

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti (come definite nel D.lgs. n. 28/2011) e nelle ristrutturazioni importanti di I° livello di edifici esistenti, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 (come classificati dall'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993), è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.

2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del Decreto regionale n. 176 del 12/01/2017, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:

- ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del D.lgs. n° 28/2011;
- l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.

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

4. In ogni area della città è possibile installare sulle coperture piane degli edifici non destinate ad uso terrazzo, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti – se esclusivamente finalizzati al

raggiungimento dell'inclinazione ottimale - purché, il complesso, non risulti visibile da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore, oppure qualora siano schermati da quinte perimetrali, con altezza massima non superiore alla funzione schermante, realizzate con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico. Su terrazzi e lastrici solari, oltre a quanto previsto per i tetti piani, è ammesso, anche oltre l'altezza massima consentita per gli edifici, posizionare pannelli solari fotovoltaici su strutture in elevazione, di tipo a pergolato, realizzate in legno o metallo. La superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari fotovoltaici e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno, l'altezza massima all'estradosso, comprensiva dei pannelli - anche inclinati - non potrà eccedere i m. 2,40 rispetto al piano di calpestio sottostante. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale. Rispettando tali condizioni, tale struttura si configura come pergolato, ai sensi dell'Art. 94 – *"Disposizioni relative alle aree di pertinenza"*, del presente Regolamento e, pertanto, non rientra nel computo dell'altezza dei fronti.

5. In ogni area della città è possibile installare, sulle coperture degli edifici realizzate con caratteristiche tipologiche diverse da quelle indicate nei commi precedenti, pannelli solari fotovoltaici e termici, a condizione che sia garantito un adeguato inserimento architettonico e ambientale.

6. In ogni area della città è possibile installare, nei cortili e negli spazi aperti, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.

7. In alternativa, i pannelli solari fotovoltaici potranno essere installati su strutture in elevazione, di tipo tettoia, realizzate in legno o metallo, a condizione che la superficie sottostante sia utilizzata a parcheggio automezzi o in alternativa per il riparo biciclette o motocicli, ovvero per deposito della raccolta differenziata o per accesso pedonale o carraio. In tal caso la superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno e l'altezza massima, all'intradosso, dovrà risultare non superiore a m 2,40, se destinato al passaggio o stazionamento autoveicoli e motocicli, e non superiore a m 2,20 per gli altri casi. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

8. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il PGT individua come nuclei di antica formazione e nuclei rurali di interesse storico, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscono il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:

- sulle coperture a falde, pannelli solari termici e fotovoltaici preferibilmente integrati nello spessore della falda o aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione. Entrambe le tipologie dovranno essere preferibilmente di colore rosso mattone in caso di coperture laterizie. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura, i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo;
- sui terrazzi, purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato;
- nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale, purché non risultino visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica uguale o inferiore.

9. In ogni area del Comune, fatto salvo quanto successivamente specificato, i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia

dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

10. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il PGT individua di interesse storico o ambientale e nel centro storico (zona omogenea A), non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, qualora visibili dal fronte stradale o da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è invece consentita la loro installazione qualora:

- siano posizionati su terrazzi purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico;
- siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli, ove consentito, con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

11. Il posizionamento di ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, è consentito sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore; in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità, dovranno essere adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

12. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio cittadino che il PGT individua come di antica formazione (ivi compreso il centro storico), non è possibile installare tali ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, sulle falde delle coperture inclinate rivolte verso il fronte strada.

13. È invece consentita la loro installazione - fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale - qualora:

- siano posizionati su terrazze e non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio a quota altimetrica inferiore;
- siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino, per loro conformazione, parti convenientemente defilate.

14. La realizzazione dovrà, in ogni caso, prevedere la corretta allocazione delle impiantistiche sia interne che esterne agli edifici individuando sia i locali idonei e necessari che le opere di integrazione e mitigazione delle parti impiantistiche esterne all'edificio (tetto, facciate, aree libere) debitamente integrati con il progetto architettonico.

#### ***Art. 89 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI***

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

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

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

#### ***Art. 90 – STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI***

##### **1. STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO**

- 1.1. Le strade private ad uso pubblico sono assentibili nell'ambito dei Piani Attuativi, dei Permessi di costruire convenzionati nonché nelle aree non urbanizzate previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
- 1.2. La tipologia e la geometria delle strade private ad uso pubblico, in quanto strade aperte al pubblico transito, deve obbligatoriamente adeguarsi alla tipologia ed alla geometria delle strade pubbliche della stessa classe, rispettando le prescrizioni del PGT, del Piano di classificazione delle strade (se esistente) e, più in generale, la normativa nazionale e regionale vigente in materia di infrastrutture stradali.
- 1.3. I soggetti proprietari delle strade private ad uso pubblico debbono provvedere alla realizzazione delle strade, dell'impianto di illuminazione, dei sottoservizi, della segnaletica orizzontale e verticale e di tutto quanto indicato nella convenzione; essi dovranno inoltre, salvo diversi accordi pattuiti nella convenzione, provvedere:
  - alla manutenzione e pulizia delle strade e allo sgombero neve;
  - al mantenimento dell'efficienza del sedime e del manto stradale, dell'impianto di illuminazione e delle reti dei sottoservizi;
  - alla manutenzione della segnaletica stradale orizzontale e verticale prescritta;
  - alla manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - alla manutenzione dell'illuminazione stradale e all'accordo degli oneri i di fornitura.

##### **2. STRADE E PASSAGGI PRIVATI NON ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO**

- 2.1. Le strade private con doppio senso di marcia a servizio di nuove costruzioni residenziali con più unità abitative aperte al transito dei soli residenti devono:
  - a) avere larghezza minima di m 5,00;
  - b) disporre di raggi di curvatura, misurati nella mezzeria della carreggiata, non inferiori a m 7,50;
  - c) terminare, quando cieche, in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;
  - d) essere dotate di illuminazione pubblica quando interne al centro abitato o, se esterne, di lunghezza superiore a m 25.
- 2.2. I passaggi privati a servizio di lotti residenziali costituiti da una sola unità abitativa aperti al transito dei soli residenti devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
- 2.3. Le strade private non assoggettate all'uso pubblico a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della

carreggiata, non inferiore a m 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

2.4. Le strade e i passaggi privati, ancorché non assoggettati all'uso pubblico, sono aperti al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

2.5. Le strade e i passaggi privati non assoggettati all'uso pubblico chiusi da cancellata all'imbocco sulla pubblica via devono garantire la distanza minima prevista per i passi carrabili.

2.6. Le prescrizioni del comma 2 si applicano alle nuove costruzioni. Resta ferma in ogni caso la possibilità, in occasione di interventi di ristrutturazione o riqualificazione dell'esistente, di sottoporre all'Amministrazione comunale interventi dimostratamente migliorativi dello stato di fatto.

### **3. CORTILI**

3.1 L'area dei cortili, anche se aventi un lato aperto, non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la delimitano, questi ultimi misurati dal pavimento del cortile alle cornici di coronamento dei muri perimetrali o della gronda.

3.2 L'area dei cortili deve essere intesa al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che superi complessivamente 1/20 dell'area totale dei cortili stessi.

3.3. L'altezza massima dei muri prospicienti i cortili non deve essere superiore ad 1,5 volte la distanza media tra le pareti opposte.

3.4. La retta perpendicolare condotta da ciascuna finestra dei locali appartenenti all'attività principale al muro opposto non deve essere inferiore a m. 6, riducibile a m. 4 per i cortili interni ad abitazioni unifamiliari.

3.5. Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non supera la metà del lato di esse aperto sul cortile. In caso di maggiore profondità, tali rientranze sono considerate chiostrine. Per quanto riguarda i muri di fabbrica arretrati rispetto ad uno o più lati del cortile, si ammette una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.

3.6. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare locali di abitazione, è vietato aprire finestre o altre aperture di locali nei quali vengono esercitate attività che possano costituire causa di insalubrità o molestia per gli abitanti.

3.7. I cortili devono avere una pavimentazione impermeabile ed essere dotati di una condotta di scarico, in modo da permettere un rapido scolo delle acque meteoriche. Nei cortili con area superiore al minimo regolamentare è consentita una idonea superficie pavimentata lungo i muri dei fabbricati che li delimitano, purché sia comunque assicurato il rapido scarico delle acque reflue e sia evitata l'infiltrazione delle acque lungo i muri.

3.8. Nei cortili utilizzati per aerare ambienti privi di altra comunicazione con l'esterno, è vietato ricoprire con vetrate i cortili stessi, al di sopra delle aperture di ventilazione; comunque, in tali ambienti devono essere raggiunti i requisiti minimi di ventilazione previsti dal presente Regolamento.

### ***Art. 91 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE***

1. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m. ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la

diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli e cantine.

2. I cavedi devono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
3. I cavedi devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono abitacoli preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Questi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
5. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aero-illuminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.
6. Nessun locale può avere affaccio sui cavedi tecnici.
7. Nel recupero di vecchi edifici, è permessa la realizzazione di pozzi-luce o di chiostrine allo scopo di fornire luce ed aria esclusivamente a locali di servizio.
8. Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a m 4; inoltre i pozzi-luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia. Nei pozzi-luce e nelle chiostrine non sono ammesse rientranze dei perimetri.
9. I pozzi-luce e le chiostrine devono avere una pavimentazione impermeabile ed essere dotati di una condotta di scarico, in modo da permettere un rapido scolo delle acque meteoriche.
10. La superficie occupata dai cavedi, dai pozzi di luce e dalle chiostrine è considerata a tutti gli effetti superficie coperta.

#### **Art. 92 – RECINZIONI**

1. In materia di costruzione delle recinzioni, eventuali prescrizioni contenute nelle NTA del Piano di Governo del Territorio e dei Piani Attuativi prevalgono sulle disposizioni del presente articolo.

##### **2. RECINZIONI IN ZONE ANTROPIZZATE**

2.1. Salvo quanto disposto nel successivo comma 2.7, le recinzioni verso vie o spazi pubblici e di uso pubblico inseriti nel tessuto urbano consolidato o di trasformazione di tipo residenziale, commerciale e terziario devono rispettare le seguenti tipologie:

- a) *recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture*: H. max. = m 1,50; possono superare questa altezza solo i pilastri di sostegno del cancello, che non possono comunque eccedere m 2,20;
- b) *recinzioni costituite da base in muratura o c.a. e sovrastante cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastrini in muratura o c.a.*: m 0,50 per la base in muratura e m 2,00 per il complesso della recinzione; possono superare questa altezza, fino ad un massimo di m 2,20, gli eventuali pilastrini intercalati alla cancellata;
- c) *recinzioni costituite da sola cancellata metallica (esclusa la rete metallica), con cordolo di base di altezza non superiore a cm 35*: H. max. = m 1,70. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ed il cancello non potrà superare l'altezza della recinzione.

2.2. Le recinzioni verso vie o spazi pubblici e di uso pubblico inseriti nel tessuto urbano consolidato o di trasformazione prevalentemente produttivo dovranno rispettare le seguenti tipologie:

- a) *recinzioni di spazi destinati alla lavorazione o al deposito di materie prime o di semilavorati*: opache in c.a. anche in lastre di tipo prefabbricato o muratura piena a faccia vista o intonacata: H. max = m 2,00; possono superare questa altezza solo i pilastri di sostegno o di rinforzo perimetrale e quelli a sostegno del cancello, che non possono comunque eccedere m 2,20;
- b) *recinzioni di spazi attrezzati a verde, a piazzali di rappresentanza od a parcheggio*: recinzioni costituite da base in muratura o in c.a. e sovrastante cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastrini in muratura o in c.a.: m 0,50 per la base in muratura e m 2,00 per il complesso della recinzione; possono superare questa altezza, fino ad un massimo di m 2,20, gli eventuali pilastrini intercalati alla cancellata;

2.3. Salvo quanto disposto nel successivo comma 7, le recinzioni tra spazi privati inseriti nel tessuto urbano consolidato ed in quello di trasformazione dovranno avere H. max = di 2,00 m e dovranno rispettare le seguenti tipologie:

- a) recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza <= cm 30;
- b) muro pieno intonacato o predisposto per la faccia a vista;
- c) muretto o cordolo sovrastato da reti plastificate, cancellate o siepi;
- d) pali infissi al suolo e rete di protezione;
- e) recinzioni cieche anche in cemento prefabbricato esclusivamente nelle zone produttive od in confine con le stesse.

2.4. Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, ecc.) le recinzioni interne (tra resede e resede individuale) possono essere realizzate solo con rete metallica mascherata da siepi vegetali.

2.5. All'interno dei nuclei di antica formazione, le recinzioni verso vie o spazi pubblici e di uso pubblico e quelle tra spazi privati dovranno uniformarsi per tipologia, morfologia e caratteristiche materiche a quelle storicamente documentate esistenti in loco o nel contesto storico.

2.6. In tutte le aree destinate ad usi diversi da quello agricolo, in fregio all'alveo dei corsi d'acqua pubblici (fiumi, torrenti, rivi, canali) sono consentite, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni rilasciate dalla autorità preposta alla tutela, esclusivamente recinzioni in siepe vegetale o in altra cortina vegetale autoctona.

2.7. Potranno essere autorizzate, sia verso spazi pubblici che privati, recinzioni di altezza superiore a quanto stabilito nei precedenti commi solo a seguito di specifiche e dimostrate esigenze di sicurezza che impongano altezze maggiori (a titolo esemplificativo non esaustivo: impianti sportivi, lavorazioni pericolose o inquinanti, ecc.).

2.8. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

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

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

2.11. A copertura degli accessi pedonali e carrai è ammessa la costruzione di tettoie o pensiline aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie di proiezione in pianta dell'ingombro massimo della copertura uguale o inferiore a:
  - . mq 3 per gli accessi pedonali;
  - . mq 7 per i passi carrai;
- altezza massima, da misurare nel punto più alto dell'estradosso della copertura, inferiore o uguale a m 2,70;
- esclusiva occupazione del suolo privato.

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

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

### **3. RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE**

3.1. Fatte salve eventuali diverse e/o più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del PGT o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, parchi regionali, etc.,) nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc., sono ammesse recinzioni ad esclusiva protezione delle costruzioni regolarmente assentite e delle relative aree di diretta pertinenza. In questi casi si applicano le disposizioni già previste per gli ambiti inseriti nel tessuto urbano consolidato o di trasformazione di tipo residenziale.

3.2. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:

- a) avere altezza non superiore a m 1,20;
- b) essere realizzate:
  - mediante posa manufatti tradizionali o di siepi e cortine verdi;
  - in staccionata in legno;
  - in reti metalliche;
- c) è fatto divieto d'uso:
  - di grigliati metallici comunque conformati;
  - di filo spinato;
  - di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale;
  - di pannelli, sia pieni che a giorno, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato;
  - di murature, comunque realizzate, di tipo continuo;
- d) sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.

3.3. Relativamente alla morfologia dei manufatti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le aperture (cancelli ed accessi) devono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno; è fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.,
- b) le staccionate devono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;
- c) le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
- d) è consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;

- e) l'impiego di reti di tipo agricolo è consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo; in questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi;
- f) l'altezza massima, in ogni caso, non può superare 1,50 m.

3.4. in deroga ai commi da 3.1. a 3.3. sono ammesse recinzioni a tutela delle aree agricole dimostratamente destinate alla coltura di ortaggi o di altre attività agricole bisognose di particolare protezione, per le quali potranno essere autorizzate recinzioni leggere in rete metallica o legno da rimuoversi a cura dell'agricoltore in caso di dismissione dell'attività culturale specifica. Potranno altresì essere realizzate le recinzioni imposte dalla legislazione vigente in materia di sicurezza o di antincendio a tutela degli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli o degli impianti di produzione dell'energia elettrica da fonti rinnovabili.

3.5. Le protezioni autorizzate non devono, in alcun modo, ostacolare i movimenti degli animali di piccola taglia ed il corretto deflusso delle acque superficiali.

#### **4. RECINZIONI DI CAVE**

4.1. Le cave devono essere racchiuse, per l'intero perimetro, da recinto di aspetto confacente al decoro, collocato alla distanza di almeno 3 m dal ciglio superiore della cava e tale da assicurare la pubblica incolumità. Se la cava è molto estesa e poco frequentata è sufficiente disporre nei luoghi che vi adducono cartelli ammonitori.

4.2. In caso di inottemperanza alle disposizioni del precedente comma, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

#### ***Art. 93 – MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI***

1. La disciplina generale relativa ai materiali e alle tecniche costruttive degli edifici è regolamentata dalle specifiche norme di settore elencate nell'Allegato C – “Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme diretta applicazione sul territorio regionale” della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695: Recepimento dell'intesa tra il governo le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento-edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alle quali si rimanda.

#### ***Art. 94 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA***

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

2. ELEMENTI DI ARREDO: Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali (ancorché posti a servizio di attività produttive) sono ammessi i seguenti elementi di arredo:

- a) Pergolato, pergola o pompeiana: si definisce “pergolato, pergola o pompeiana” una struttura composta da un telaio di travi e pilastri posto, di norma, a sostegno di essenze rampicanti.

La realizzazione dei pergolati, pergole o pompeiane è ammessa, oltre che nelle aree di pertinenza anche sui terrazzi, ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà  $\geq 1,50$  m. salvo diverso accordo tra i confinanti;
- distanza tra fabbricati come da normativa vigente;
- rapporto di foratura della copertura  $\geq 4/5$ ;

- divieto di copertura e di chiusura laterale con strutture fisse ivi comprese quelle in nylon, fibra di vetro, ecc. mentre è ammessa la posa in opera di tende apribili manualmente o meccanicamente;
- assenza obbligatoria di grondaie e pluviali;
- superficie massima (comprensiva dei pieni e dei vuoti) data dalla somma di tutti i pergolati, pergotende o pompeiane di pertinenza  $\leq$  il 30% dell'area cortiva e/o del giardino, mentre sui terrazzi non può superare i 20 mq.;
- altezza massima misurata all'estradosso  $\leq$  3,00 m.;

I pergolati, pergotende o pompeiane possono essere pavimentati, nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, nel rispetto dell'eventuale indice di permeabilità previsto dal Regolamento d'Igiene o dagli strumenti urbanistici.

Qualora i pergolati, pergotende o pompeiane siano installati in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

- b) Gazebo: si definisce "gazebo" una struttura di norma in legno o metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali rigidi come (a titolo esemplificativo e non esaustivo): lamiera, vetro, vetro retinato, ecc., con i lati completamente aperti.

La realizzazione dei gazebo è ammessa, oltre che nelle aree di pertinenza anche sui terrazzi, ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà  $\geq$  1,50 m. salvo diverso accordo tra i confinanti;
- distanza tra fabbricati  $\geq$  10 m;
- divieto di addossamento alle costruzioni;
- superficie massima data dalla somma di tutti i gazebo di pertinenza  $\leq$  il 35% dell'area cortiva e/o del giardino con un limite di 20 mq. sui terrazzi;
- altezza massima di colmo misurata all'estradosso  $\leq$  3,00 m.;

I gazebo possono essere pavimentati nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno della copertura nel rispetto nel rispetto dell'eventuale indice di permeabilità previsto dal Regolamento d'Igiene o dagli strumenti urbanistici.

Qualora il gazebo sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

- c) Casetta da giardino: Si definisce casetta da giardino una piccola struttura in legno, plastica o metallo, per lo più di tipo prefabbricato, destinata al ricovero degli attrezzi da giardino, delle biciclette o della legna.

La realizzazione delle casette da giardino è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà  $\geq$  1,50 m. salvo diverso accordo tra i confinanti;
- distanza tra fabbricati  $\geq$  10 m;
- divieto di addossamento alle costruzioni;
- superficie massima  $\leq$  12 mq.;
- altezza massima di colmo misurata all'estradosso  $\leq$  3,00 m.;
- massimo n° 1 casetta da giardino per unità immobiliare.

Le casette da giardino possono essere pavimentate nel rispetto dell'eventuale indice di permeabilità previsto dal Regolamento d'Igiene o dagli strumenti urbanistici.

Qualora la casetta da giardino sia installata in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

- d) Serra da giardino: Si definisce serra da giardino una piccola struttura in legno, plastica o metallo, per lo più di tipo prefabbricato, chiusa con vetro, metacrilato o plexiglas, destinata all'esclusivo ricovero di arbusti e fiori da giardino.

La realizzazione delle serre da giardino è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà  $\geq 1,50$  m. salvo diverso accordo tra i confinanti;
- distanza tra fabbricati  $\geq 10$  m;
- divieto di addossamento alle costruzioni;
- superficie massima  $\leq 9$  mq.;
- altezza massima di colmo misurata all'estradosso  $\leq 3,00$  m.;
- massimo n° 1 serra da giardino per unità immobiliare.

Le serre da giardino possono essere pavimentate nel rispetto dell'eventuale indice di permeabilità previsto dal Regolamento d'Igiene o dagli strumenti urbanistici.

Qualora la serra da giardino sia installata in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

- e) *Box auto a pantografo o a chiocciola*: si definisce "box auto a pantografo o a chiocciola" la struttura prefabbricata di tipo retrattile con chiusura a scomparsa, dotata di telaio metallico e centinatura in telo impermeabile, destinata al ricovero delle autovetture.

La realizzazione dei box auto a pantografo o a chiocciola è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà  $> 1,50$  m. salvo diverso accordo tra i confinanti;
- distanza tra fabbricati  $\geq 10$  m;
- divieto di addossamento alle costruzioni;
- collocazione non visibile dalla pubblica via o da strada privata aperta al pubblico transito;
- superficie massima  $\leq 21$  mq.;
- altezza massima all'estradosso  $\leq 2,50$  m.;
- massimo n° 1 box auto a pantografo o c chiocciola per unità immobiliare.

I box auto a pantografo o a chiocciola possono essere pavimentati nel rispetto dell'eventuale indice di permeabilità previsto dal Regolamento d'Igiene o dagli strumenti urbanistici.

Qualora i box auto a pantografo o a chiocciola siano installati in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

- f) *Ricovero per animali d'affezione*: si definisce "ricovero per animali d'affezione" il ricovero per animali domestici e da cortile comprese le voliere e strutture ad esse assimilate, con relativa recinzione.

La realizzazione dei ricoveri per animali d'affezione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà  $> 1,50$  m. salvo diverso accordo tra i confinanti;
- superficie massima  $\leq 8$  mq.;
- altezza massima all'estradosso del colmo  $\leq 3$  m.

- g) *Arredi minori da giardino*: rientrano negli arredi minori da giardino (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- barbecue o piccoli forni in muratura con altezza massima, escluso il comignolo,  $\leq 2$  m. e con ingombro esterno  $\leq 4$  mq. comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo: piani di appoggio e contenitori per legna);
- fontane, muretti, sculture, fioriere, panche, ecc.;
- giochi per bambini e spazi giochi in genere, compresa relativa recinzione;
- sbarre, separatori, dissuasori e simili, stalli per biciclette.

3. Gli arredi di cui al precedente comma non sono computati ai fini del calcolo degli indici urbanistici d'area od ambito previsti dagli strumenti urbanistici purché rispettosi di tutti i parametri sopra prescritti per la loro realizzazione.

4. Gli arredi di cui al precedente comma 2, si considerano classificabili come attività di edilizia libera solo se realizzati nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) siano facilmente rimovibili e, fatto salvo il necessario ancoraggio al suolo, privi di fondazioni murarie;
- b) la superficie degli stessi sia contenuta, per essere considerata modesta, entro i seguenti limiti:
  - Pergolato, pergola o pompeiana: superficie massima (comprensiva dei pieni e dei vuoti)  $\leq 20$  mq;
  - Gazebo: superficie massima  $\leq 12$  mq.;
  - Casetta da giardino: superficie massima  $\leq 8$  mq.;
  - Serra da giardino: superficie netta  $\leq 6$  mq.;
  - Box auto a pantografo o a chiocciola: superficie massima  $\leq 16$  mq.;

5. La realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma 2, ad esclusione di quelli classificati per legge come attività di edilizia libera, è subordinata alla presentazione di SCIA.

6. Tutti gli arredi elencati nel presente articolo devono essere oggetto di manutenzioni periodiche.

7. **PAVIMENTAZIONI DELLE SUPERFICI SCOPERTE:** Le superfici scoperte adibite a parcheggio devono essere impermeabili, ne consegue che le relative pavimentazioni devono garantire il requisito della impermeabilità, oppure, essere posate su sottofondo impermeabile.

Superfici scoperte di pertinenza di insediamenti residenziali ed assimilabili: Negli insediamenti residenziali ed assimilabili per destinazione d'uso (strutture ricettive, ricreative, sportive, direzionali) le uniche superfici scoperte di pertinenza esposte a contaminazione sono quelle adibite a parcheggio per le quali valgono le specifiche di cui sopra.

Per le superfici scoperte pedonali non carrabili non deve essere garantito il requisito di impermeabilità.

Superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e commerciali: Le superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e commerciali sono normalmente identificate come la superficie scoperta annessa all'insediamento e delimitata dalla recinzione dell'area di proprietà dove vengono effettuate le operazioni di carico/scarico merci, transito dei mezzi pesanti e in generale qualsiasi operazione annessa all'attività.

Le superfici scoperte di pertinenza delle attività produttive devono essere delimitate rispetto alle superfici scoperte adibite al parcheggio dei veicoli leggeri.

Le superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi devono essere sempre impermeabili. Tale prescrizione deriva dal fatto che le superfici di pertinenza delle attività produttive vengono genericamente considerate esposte a rischio medio-alto di contaminazione e, in ogni caso, è necessario tutelare il recapito finale (suolo e/o corpo idrico superficiale) da eventuali sversamenti accidentali.

Analogamente negli insediamenti commerciali della grande distribuzione, le superfici di pertinenza adibite al carico/scarico e movimentazione delle merci vengono assimilate alle superfici di pertinenza delle attività produttive.

Le pavimentazioni compatibili per la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza degli insediamenti produttivi e commerciali devono garantire il requisito di impermeabilità e resistenza ai carichi pesanti.

Si considera in generale compatibile il manto di usura in asfalto e qualsiasi tipo di pavimentazione prefabbricata di tipo industriale sigillata con malta impermeabile.

Nel caso di aree esterne in cui si svolgono attività particolarmente impattanti, il manto di usura in asfalto non è idoneo in quanto non sufficientemente resistente alle sostanze pericolose. In tali situazioni è opportuno che vengano svolte valutazioni per caso specifico.

L'uso dei autobloccanti pieni è ammesso solo se posati su massetto in cls.

Aree di interscambio: Le aree di interscambio ed in generale le superfici scoperte adibite alla sosta dei veicoli pesanti sono considerate a medio-alto livello di contaminazione e, pertanto, devono essere realizzate secondo quanto indicato per le superfici di pertinenza degli insediamenti produttivi.

Tabella di sintesi: Per esemplificazione di quanto sopra esposto si riporta la seguente tabella:

DESTINAZIONE D'USO INSEDIAMENTO	TIPOLOGIA PAVIMENTAZIONE AMMESSE	
	PARCHEGGI	AREE DI PERTINENZA
Residenziale e destinazioni assimilabili (strutture ricettive, sportive, ricreative, direzionali, etc...)	Asfalto Autobloccanti pieni su sottofondo compattato e guaina Pavimentazioni non porose sigillate	Asfalto Autobloccanti Qualsiasi pavimentazione da esterno
Produttivo (industriale, artigianale, commerciale con esclusione della piccola e media distribuzione di servizio alla residenza, raccolta e trattamento rifiuti, etc...)	Asfalto Autobloccanti pieni su sottofondo compattato e guaina Pavimentazioni non porose sigillate	Asfalto Pavimentazioni industriali Autobloccanti pieni su massetto in cls
Aree sosta mezzi pesanti e aree di interscambio	Asfalto Pavimentazioni industriali Autobloccanti posati su massetto in cls	

#### **Art. 95 – PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO**

1. Gli impianti sportivi scoperti o coperti da protezioni temporanee, quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc., destinati all'uso privato senza fini di lucro, sono considerati costruzioni accessorie e, in quanto tali, di pertinenza dell'edificio principale.

2. La realizzazione di questi manufatti, quando non direttamente esclusa dagli strumenti urbanistici, è ammessa in tutte le aree di pertinenza degli edifici residenziali, ancorché posti a servizio di attività produttive, commerciali, terziarie e agricole.

3. La realizzazione delle piscine e degli impianti sportivi ad uso privato è soggetta alle seguenti prescrizioni:

a) Piscine scoperte interrate o parzialmente interrate comunque realizzate:

- distanza minima dai confini di proprietà  $\geq 2$  m salvo diverso accordo tra i confinanti;
- superficie massima della vasca  $\leq 50\%$  dell'area di pertinenza dell'edificio;
- essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento del volume d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; sono pertanto da privilegiare sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura;
- copertura a carattere temporaneo e/o amovibile limitato al solo specchio d'acqua.

b) Piscine scoperte smontabili poste fuori terra, di tipo gonfiabile o di tipo in PVC con struttura portante costituita da scocca in materiale plastico/metallico/ligneo o da tubolari metallici/plastici/lignei:

- superficie massima della vasca  $\leq 40 \text{ mq}$ ;
- H massima  $\leq 1,50 \text{ m}$ ;
- distanza minima dai confini di proprietà  $\geq 3 \text{ m}$  salvo diverso accordo tra i confinanti;
- essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento del volume d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; sono pertanto da privilegiare sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

Questa tipologia di piscina rientra fra le attività di edilizia libera e la loro permanenza è limitata alla sola stagione estiva di utilizzo.

4. Le piscine scoperte non smontabili poste interamente fuori terra sono vietate.

5. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione delle piscine devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito degli edifici esistenti o di progetto assentiti dal PGT.

6. Anche gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito degli edifici esistenti o di progetto assentiti dal PGT.

#### **Art. 96 – ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. Costituiscono ulteriori opere di corredo degli edifici le seguenti opere:

- a) Struttura prefabbricata retrattile: si definisce “struttura prefabbricata retrattile” una struttura flessibile di supporto allo stoccaggio delle merci, al deposito di materiali e/o al ricovero di automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal PGT.
- b) Schermatura frangisole: si definisce “schermature frangisole” la struttura verticale rigida fissa od orientabile destinate esclusivamente a riparare le facciate o le aperture dei fabbricati dall’irraggiamento solare diretto.

- c) Struttura per l’ombreggiamento dei parcheggi di pertinenza delle attività residenziali: si definisce “struttura per l’ombreggiamento dei parcheggi di pertinenza delle attività residenziali” una struttura in legno e/o metallo ricoperta da: rampicanti, teli in tessuto naturale o sintetico, pvc, incannucciato, stuioie, lame frangisole in legno o metallo, ecc., o realizzata con tensostrutture, destinata all’ombreggiamento di parcheggi per autovetture, cicli e motocicli, realizzabile negli ambiti classificati dal PGT come di tipo residenziale.

Le strutture per l’ombreggiamento dei parcheggi di pertinenza delle attività residenziali sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà  $\geq 1,50 \text{ m}$  salvo diverso accordo tra i confinanti;
- H massima della copertura misurata all’estradosso di colmo  $\leq 2,60 \text{ m}$ ;
- superficie massima  $\leq 25 \text{ mq}$  per unità immobiliare o attività accessoria ammessa negli ambiti residenziali, con un limite massimo complessivo che, in ogni caso, non può eccedere il 50 % dell’area pertinenziale scoperta;

- avere almeno due pareti laterali aperte;
- divieto di copertura con lastre rigide piane o sagomate di qualsivoglia materiale fatta eccezione per i pannelli fotovoltaici;
- divieto di occupazione delle corsie di transito.

d) Struttura per l'ombreggiamento dei parcheggi di pertinenza delle attività economiche: si definisce "struttura per l'ombreggiamento dei parcheggi di pertinenza delle attività economiche" una struttura in legno e/o metallo ricoperta da: rampicanti, teli in tessuto naturale o sintetico, pvc, incannucciato, stuoie, lame frangisole in legno o metallo, ecc., o realizzata con tensostrutture, destinata all'ombreggiamento di parcheggi multipli per autovetture, cicli e motocicli, realizzabile negli ambiti classificati dal PGT come di tipo economico (produttivo, terziario, commerciale, ecc.).

Le strutture per l'ombreggiamento dei parcheggi di pertinenza delle attività economiche sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà  $\geq 1,50$  m salvo diverso accordo tra i confinanti;
- H massima della copertura misurata all'estradosso di colmo  $\leq 2,60$  m;
- superficie massima complessiva non eccedente il 50 % dell'area pertinenziale scoperta;
- avere almeno due pareti laterali aperte;
- divieto di copertura con lastre rigide piane o sagomate di qualsivoglia materiale fatta eccezione per i pannelli fotovoltaici;
- divieto di occupazione delle corsie di transito.

e) Struttura pressostatica: si definisce "struttura pressostatica" una struttura la cui copertura è priva di struttura portante rigida in quanto sostenuta dalla sovrappressione atmosferica creata nell'ambiente interno.

Le coperture pressostatiche possono essere impiegate come coperture temporanee di strutture ad uso sportivo quali campi da tennis, calcetto, basket, altri campi sportivi di piccole dimensioni, piscine e maneggi, esclusivamente nelle zone in cui il PGT ammette l'insediamento di tali funzioni. Ogni copertura pressostatica può essere a membrana singola, doppia o tripla, al fine di garantire la minor dispersione termica in relazione all'attività svolta.

2. Le strutture di cui al presente articolo non sono computate ai fini del calcolo degli indici urbanistici d'area od ambito previsti dagli strumenti urbanistici e la loro realizzazione, fatta eccezione per quelle classificate per legge come attività di edilizia libera, è subordinata agli ordinari procedimenti edilizi previsti dalla legislazione vigente in materia e soggetta alle limitazioni imposte dai vincoli sovraordinati o di PGT. Dette strutture devono altresì presentare caratteristiche fisiche tali da non modificare permanentemente lo stato dei luoghi, per cui devono essere dotate di sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione.

3. Le strutture di cui al comma 1 punti a) ed e), sono soggette ad autorizzazione temporanea da rinnovare periodicamente secondo le modalità di legge.

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

### ***Art. 97 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI ED USI DEL TERRITORIO***

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. L'Amministrazione esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti. Per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.
3. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia e urbanistica nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accettare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
4. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accettare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono essere per quanto possibile circostanziate a tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
5. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili oltre alle comunicazioni obbligatorie di legge.
6. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
  - i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
  - l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
  - l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
7. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.
8. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.

### **Art. 98 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001, il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PGT, alle disposizioni del presente Regolamento, nonché, con il direttore dei lavori, a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo.
2. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle apposite normative. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, quando nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001.
3. Il committente delle opere in particolare si impegna a:
  - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.lgs. 9/4/2008 n. 81 e s.m.i. Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
  - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
  - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
  - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **Art. 99 – SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia e urbanistica.
2. le sanzioni per la violazione del Regolamento Edilizio, accertate dagli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale, vengono applicate dalla Polizia Locale.
3. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative pecuniarie, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione:
  - a) per le violazioni dell'Art. 32 – “*Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*” del presente Regolamento, viene applicata la sanzione minima di € 2.000,00. Nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato del 25% per ogni violazione accertata.
  - b) per le violazioni dell'Art. 70 – “Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi” del presente Regolamento, fermo restando quanto disposto dal comma 3 dello stesso articolo, nel caso in cui la violazione riguardi edifici soggetti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero edifici, individuati dal PGT, di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, viene applicata la

sanzione minima di € 3.000,00. Per gli edifici non vincolati la sanzione è stabilita in € 1.000,00; nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato del 25% per ogni violazione accertata;

- c) l'inosservanza dei precetti del presente Regolamento per i quali non è prevista una specifica sanzione, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 200 a un massimo di € 1.000;
- d) l'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 200 a un massimo di € 1.000;
- e) l'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 400 a un massimo di € 2.000.

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

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

### ***Art. 100 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO***

1. Le modifiche al Regolamento edilizio, sono soggette, fatte salve diverse disposizioni legislative sopravvenute, alle medesime procedure di approvazione del presente Regolamento così come definite dall'articolo 29 della LR n. 12/2005.
2. I riferimenti normativi citati nel Regolamento hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modifica ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al Regolamento stesso.

### ***Art. 101 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e/o disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di precedente approvazione che si intendono abrogate.
2. Il presente regolamento edilizio si applica ai progetti edilizi presentati dopo la sua approvazione.
3. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dalla previgente normativa regolamentare fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dalla normativa previgente.
4. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alla disciplina della previgente normativa regolamentare. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dalla previgente normativa.

# ALLEGATO 1

Se non integra un'istanza  
di autorizzazione  
paesaggistica la presente  
richiesta è soggetta a  
imposta di bollo



AL COMUNE DI GONZAGA  
Sportello Unico dell'Edilizia  
Piazza Castello, 1

## RICHIESTA NULLA-OSTA COLORE

Prot. ....

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA RICHIESTA (Via/Piazza).....

RICHIEDENTE (Proprietario o Amministratore del bene oggetto d'intervento)

Tel.....email e pec:.....

PROGETTISTA - DIRETTORI LAVORI .....

Tel.....e-mail e pec:.....

DECORATORE.....

Tel.....

### TIPI DI TUTELA (D.Lgs.42/2004)

Art.142 in assenza di altre opere

Il proprietario si dichiara consapevole delle responsabilità in caso di falsità in atti, come previsto dagli artt. 489 e 496 CP e dagli artt. 46 e 47 DPR 445/00 e del fatto che in caso di dichiarazioni non veritieri decadono i benefici conseguenti il provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione.

### ALLEGATI:

- documentazione fotografica (obbligatoria)
- Stratigrafie
- elaborati grafici
- campioni intonaco esistente
- provini del nuovo colore con rif alla cartella NCS Standard
- bozzetti delle ev. decorazioni

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO CON RIFERIMENTO AL COLORE E ALL'INTONACO

#### CARATTERISTICHE DELL' INTERVENTO

rifacimento colore

altro

#### TIPI DI Pittura PREVISTA:

quarzo

calce

silicato

silossani

altro

#### DECORAZIONE:

esistente da ripristinare

esistente da restaurare

nuova

non presente

## **NULLA OSTA COLORE**

**PROPOSTE DEL RICHIEDENTE**  
**(da compilare a cura del richiedente)**

**DETERMINAZIONI UFFICIO**  
**(da compilare a cura dell'ufficio)**

**CARTELLA COLORE N C S** \_\_\_\_\_

#### **TINTABASE FACCIA**

---

---

---

## **ALTRO**

cornici, cornicione, decorazione, basamento, copertura, corpi sopra il tetto, persiane, tapparelle, portoni ringhiere, inferriate, gronde, pluviali....

## DATA

**FIRMA DEL RICHIEDENTE**

FIRMA E TIMBRO PROGETTISTA / P.I.L.

#### **TINTA BASE FACCIA**

---

---

---

---

**ALTRO**

cornici, cornicione, decorazione, basamento, copertura, corpi sopra il tetto, persiane, tapparelle, portoni ringhiere, inferriate, gronde, pluviali....

**SOPRALLUOGO:** .....

*Visto il parere della CP del*

**SI AUTORIZZA LA TINTEGGIATURA CON I  
COLORI SOPRA INDICATI**

IL TECNICO ISTRUZIONE

*IL DIRIGENTE*