



# Regolamento edilizio

Ottobre 2024

Il Sindaco  
Samuele Consonni

Il Segretario Comunale  
Dott.sa Claudia La Rosa

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Roberta Brambilla

## **GRUPPO DI LAVORO**

Arch. Paolo Favole

## **COLLABORATORI**

Arch. Alessio Pennè

|             |                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Parte I     | PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....                                                                                                                                                                                          | 5  |
| Titolo I.   | Titolo unico.....                                                                                                                                                                                                                      | 5  |
| Art. 1 -    | Definizioni tecniche uniformi.....                                                                                                                                                                                                     | 5  |
| Art. 2 -    | Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....                                                                                                                                                                   | 9  |
| Art. 3 -    | Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi                                                                                                                    | 9  |
| Art. 4 -    | Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa .....                                                                                                                                                          | 10 |
| Art. 5 -    | Requisiti generali delle opere edilizie .....                                                                                                                                                                                          | 10 |
| Art. 6 -    | Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.....                                                                                               | 10 |
| Art. 7 -    | Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.....                                                                                                                                                    | 10 |
| Parte II    | DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA.....                                                                                                                                                                        | 11 |
| Titolo II.  | Disposizioni organizzative e procedurali.....                                                                                                                                                                                          | 11 |
| Capo 1:     | SUE, SUAP e organismi consultivi.....                                                                                                                                                                                                  | 11 |
| Art. 8 -    | Sportello Unico dell'Edilizia.....                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| Art. 9 -    | Sportello Unico delle Attività Produttive .....                                                                                                                                                                                        | 11 |
| Art. 10 -   | Gestione telematica delle pratiche edilizie.....                                                                                                                                                                                       | 11 |
| Art. 11 -   | Conferenza dei servizi e Accordo di programma.....                                                                                                                                                                                     | 11 |
| Art. 12 -   | Commissioni comunali per l'edilizia e il paesaggio.....                                                                                                                                                                                | 11 |
| Art. 13 -   | Parere della Commissione per il paesaggio obbligatorio.....                                                                                                                                                                            | 12 |
| Capo 2:     | Altre procedure e adempimenti edilizi .....                                                                                                                                                                                            | 13 |
| Art. 14 -   | Piani attuativi.....                                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| Art. 15 -   | Certificato di destinazione urbanistica.....                                                                                                                                                                                           | 13 |
| Art. 16 -   | Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....                                                                                                                                                                                          | 13 |
| Art. 17 -   | Strumenti per l'informazione e la trasparenza .....                                                                                                                                                                                    | 13 |
| Art. 18 -   | Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....                                                                                                                                                                                    | 14 |
| Art. 19 -   | Concorsi di urbanistica e architettura .....                                                                                                                                                                                           | 14 |
| Titolo III. | Disciplina della esecuzione dei lavori .....                                                                                                                                                                                           | 15 |
| Capo 1:     | norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....                                                                                                                                                                                      | 15 |
| Art. 20 -   | Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzioni 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 | 15 |
| Art. 21 -   | Comunicazione di fine lavori e decadenza .....                                                                                                                                                                                         | 15 |
| Art. 22 -   | Segnalazione certificata di agibilità.....                                                                                                                                                                                             | 16 |
| Art. 23 -   | Domanda di voltura .....                                                                                                                                                                                                               | 16 |
| Art. 24 -   | Domanda di autorizzazione paesaggistica .....                                                                                                                                                                                          | 17 |
| Art. 25 -   | Proposte di Piani attuativi di iniziativa privata e Programmi integrati di intervento.....                                                                                                                                             | 17 |
| Art. 26 -   | Mutamenti di destinazioni d'uso.....                                                                                                                                                                                                   | 17 |
| Art. 27 -   | Occupazione del suolo pubblico.....                                                                                                                                                                                                    | 17 |
| Capo 2:     | Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....                                                                                                                                                                                         | 18 |

|                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 28 - Richiesta e consegna dei punti fissi.....                                                                                                    | 18 |
| Art. 29 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....                                                                                           | 18 |
| Art. 30 - Norme di sicurezza del cantiere.....                                                                                                         | 19 |
| Art. 31 - Cartellonistica di cantiere .....                                                                                                            | 19 |
| Art. 32 - Tolleranze.....                                                                                                                              | 20 |
| Art. 33 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere .....                                                                                  | 20 |
| Art. 34 - Strutture provvisorie del cantiere.....                                                                                                      | 20 |
| Art. 35 - Scavi e demolizioni .....                                                                                                                    | 21 |
| Art. 36 - Scarico materiali e conferimento dei materiali di risulta.....                                                                               | 21 |
| Art. 37 - Rinvenimenti di interesse archeologico.....                                                                                                  | 22 |
| Art. 38 - Rinvenimenti di materiali inquinanti .....                                                                                                   | 22 |
| Art. 39 - Ripristino del suolo pubblico a fine lavori.....                                                                                             | 22 |
| Titolo IV. Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....                                                              | 23 |
| Capo 1: Disciplina dell'oggetto edilizio .....                                                                                                         | 23 |
| Art. 40 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....                                                                                  | 23 |
| Art. 41 - Costruzioni su terreni insalubri.....                                                                                                        | 23 |
| Art. 42 - Inserimento ambientale delle costruzioni.....                                                                                                | 23 |
| Art. 43 - Requisiti prestazionali degli edifici.....                                                                                                   | 24 |
| Art. 44 - Invarianza idraulica.....                                                                                                                    | 24 |
| Art. 45 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....                                                 | 24 |
| Art. 46 - Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....               | 24 |
| Art. 47 - Altezza interna dei locali.....                                                                                                              | 24 |
| Art. 48 - Superficie minima degli alloggi.....                                                                                                         | 25 |
| Art. 49 - Superficie minima utile degli ambienti .....                                                                                                 | 25 |
| Art. 50 - Rapporti aeroilluminanti.....                                                                                                                | 25 |
| Art. 51 - Locali nei piani seminterrati e sotterranei .....                                                                                            | 25 |
| Art. 52 - Locali nel sottotetto.....                                                                                                                   | 25 |
| Art. 53 - Barriere architettoniche .....                                                                                                               | 25 |
| Art. 54 - Soppalchi.....                                                                                                                               | 25 |
| Art. 55 - Parcheggi pertinenziali privati.....                                                                                                         | 26 |
| Art. 56 - Dispositivi di aggancio orizzontale flessibili sui tetti (c.d. linee vita) Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale..... | 26 |
| Art. 57 - Prescrizioni per sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....             | 26 |
| Capo 2: Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico .....                                                                                | 26 |
| Art. 58 - Strade.....                                                                                                                                  | 26 |
| Art. 59 - Portici.....                                                                                                                                 | 26 |

|                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 60 - Piste ciclabili.....                                                                                                                | 27 |
| Art. 61 - Aree per parcheggio .....                                                                                                           | 27 |
| Art. 62 - Piazze e aree pedonalizzate .....                                                                                                   | 27 |
| Art. 63 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....                                                                                                | 28 |
| Art. 64 - Passi carrai e uscite per autorimesse.....                                                                                          | 28 |
| Art. 65 - Chioschi/dehors su suolo pubblico .....                                                                                             | 29 |
| Art. 66 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato..... | 29 |
| Art. 67 - Recinzioni.....                                                                                                                     | 30 |
| Art. 68 - Numerazione civica.....                                                                                                             | 30 |
| Capo 3: Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....                                                                                         | 31 |
| Art. 69 - Aree verdi.....                                                                                                                     | 31 |
| Art. 70 - Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale.....                                                                      | 31 |
| Titolo V. Parchi e giardini di interesse storico o monumentali.....                                                                           | 31 |
| Art. 71 - Orti urbani.....                                                                                                                    | 31 |
| Art. 72 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....                                                                                         | 31 |
| Art. 73 - Sentieri.....                                                                                                                       | 32 |
| Art. 74 - Tutela del suolo e del sottosuolo.....                                                                                              | 32 |
| Art. 75 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano.....                                                                           | 32 |
| Art. 76 - Connessione alla rete verde comunale.....                                                                                           | 32 |
| Art. 77 - Bonifiche e qualità dei suoli.....                                                                                                  | 33 |
| Capo 4: Infrastrutture e reti tecnologiche.....                                                                                               | 33 |
| Art. 78 - Approvvigionamento idrico.....                                                                                                      | 33 |
| Art. 79 - Depurazione e smaltimento delle acque.....                                                                                          | 34 |
| Art. 80 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....                                                                         | 34 |
| Art. 81 - Distribuzione dell'energia elettrica.....                                                                                           | 34 |
| Art. 82 - Distribuzione del gas.....                                                                                                          | 34 |
| Art. 83 - Ricarica dei veicoli elettrici .....                                                                                                | 34 |
| Art. 84 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....                                       | 35 |
| Art. 85 - Telecomunicazioni .....                                                                                                             | 35 |
| Art. 86 - Rete di illuminazione pubblica .....                                                                                                | 35 |
| Art. 87 - Illuminazione esterna degli spazi privati.....                                                                                      | 35 |
| Capo 5: Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....                                                              | 36 |
| Art. 88 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....                                                       | 36 |
| Art. 89 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....                                                                    | 36 |
| Art. 90 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....                                                                      | 37 |
| Art. 91 - Allineamenti.....                                                                                                                   | 37 |

|             |                                                                                              |    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 92 -   | Piano del colore .....                                                                       | 37 |
| Art. 93 -   | Coperture degli edifici .....                                                                | 38 |
| Art. 94 -   | Illuminazione pubblica.....                                                                  | 38 |
| Art. 95 -   | Griglie e intercapedini.....                                                                 | 38 |
| Art. 96 -   | Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici..... | 39 |
| Art. 97 -   | Serramenti esterni degli edifici.....                                                        | 39 |
| Art. 98 -   | Cartellonistica pubblicitaria e targhe.....                                                  | 39 |
| Art. 99 -   | Muri di sostegno .....                                                                       | 40 |
| Art. 100 -  | Beni culturali ed edifici storici.....                                                       | 40 |
| Art. 101 -  | Cimiteri.....                                                                                | 40 |
| Art. 102 -  | Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....                   | 40 |
| Capo 6:     | Elementi costruttivi.....                                                                    | 40 |
| Art. 103 -  | Superamento delle barriere architettoniche e misure per il loro abbattimento .....           | 40 |
| Art. 104 -  | Serre bioclimatiche o serre solari .....                                                     | 41 |
| Art. 105 -  | Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....     | 41 |
| Art. 106 -  | Coperture, canali di gronda e pluviali.....                                                  | 41 |
| Art. 107 -  | Cavedi, pozzi di luce e chiostre .....                                                       | 41 |
| Art. 108 -  | Intercapedini e griglie di aerazione.....                                                    | 41 |
| Art. 109 -  | Recinzioni .....                                                                             | 42 |
| Art. 110 -  | Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....                                          | 42 |
| Art. 111 -  | Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....                                           | 42 |
| Art. 112 -  | Piscine e impianti sportivi di uso privato.....                                              | 42 |
| Art. 113 -  | Altre opere di corredo degli edifici .....                                                   | 42 |
| Titolo VI.  | Vigilanza e sistema di controllo.....                                                        | 42 |
| Art. 114 -  | Sanzioni edilizie.....                                                                       | 42 |
| Art. 115 -  | Sanzioni paesaggistiche.....                                                                 | 43 |
| Art. 116 -  | Vigilanza sull'esecuzione dei lavori.....                                                    | 43 |
| Art. 117 -  | Procedimento sanzionatorio, avvio .....                                                      | 43 |
| Art. 118 -  | Procedimento sanzionatorio, fase istruttoria.....                                            | 43 |
| Art. 119 -  | Procedimento sanzionatorio, fase decisionale .....                                           | 44 |
| Art. 120 -  | Fase integrativa dell'efficacia .....                                                        | 44 |
| Art. 121 -  | Fase di esecuzione d'ufficio.....                                                            | 44 |
| Titolo VII. | Titolo V - Norme transitorie.....                                                            | 44 |
| Art. 122 -  | Durata del Regolamento edilizio.....                                                         | 44 |
| Art. 123 -  | Testi coordinati.....                                                                        | 44 |
| Art. 124 -  | Rapporti tra il regolamento edilizio e il P.G.T. ....                                        | 44 |

---

## **Parte I PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Titolo I. Titolo unico**

#### **Art. 1 - Definizioni tecniche uniformi**

Le Definizioni tecniche uniformi statali (di seguito DTU) sono state recepite dalle regioni con Delibere di Giunta o di Consiglio regionale, (al quale si rimanda per una più esaustiva descrizione), che vengono riportate di seguito; in caso di difformità o di modifiche successiva, prevale la norma di ordine superiore:

##### **Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una potenziale porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

##### **Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

##### **Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

##### **Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

##### **Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

##### **Dotazioni territoriali (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

##### **Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbisogno, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

##### **Superficie coperta (SCOP)**

Superficie risultante della proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

##### **Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)

**Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**Superficie totale del lotto (STOT)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**Superficie lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie. Sono da includere le superfici relative ai soppalchi.

**Superficie utile (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessorie e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**Superficie accessoria (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze,
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettorie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore m 1,50 m sono escluse dal computo della superficie accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari plurifamiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi, Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

**Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\%SA$ )

**Superficie calpestabile (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte da una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte, o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

**Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc).

**Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile dalle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**Edificio unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

**Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**Loggia/loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**Portico/porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera

o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

#### Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

#### Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

#### Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

## **Art. 2 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Gli interventi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

## **Art. 3 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi**

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di costruire e Permesso di Costruire Convenzionato), nonché a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) i seguenti soggetti:

- a) il proprietario;
- b) nel caso di comproprietà, pro - quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni; il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario; n il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;

m) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

n) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto titolare del Permesso di Costruire, o il soggetto che ha presentato la pratica edilizia, o i successori o aventi causa, devono presentare allo sportello unico la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile.

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli edilizi abilitativi, le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito portale web del Comune.

#### **Art. 4 - Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa**

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare è reperibile sul portale web del Comune.

#### **Art. 5 - Requisiti generali delle opere edilizie**

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 6 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale**

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 7 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia**

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale.

## **Parte II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA**

### **Titolo II. Disposizioni organizzative e procedurali**

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

##### **Art. 8 - Sportello Unico dell'Edilizia**

Per la disciplina dello Sportello unico dell'edilizia (SUE) si rimanda alle disposizioni normative vigenti contenute nel D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

##### **Art. 9 - Sportello Unico delle Attività Produttive**

Per la disciplina dello Sportello unico delle attività produttive (SUAP) si rimanda alle disposizioni normative vigenti contenute nel D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

##### **Art. 10 - Gestione telematica delle pratiche edilizie**

Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'Articolo 34- quinquies del DL 10 gennaio 2006, n.4, convertito con modificazioni dalla Legge 9 marzo 2006 n. 80, e dal Regolamento ai sensi dell'Articolo 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008 n. 12, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008

n.133 e ss.mm.ii.

Lo SUE e lo SUAP accettano domande, dichiarazioni, segnalazioni, comunicazioni ed elaborati tecnici presentati dal richiedente (e, per quanto riguarda lo SUAP, dalle attività produttive) con modalità telematica. Provvede altresì all'inoltro telematico della documentazione alle altre Amministrazioni che intervengono nel procedimento che adottano simili modalità.

La pratica presentata attraverso sportello telematico sostituisce quella in formato cartaceo, in quanto rispetta i dettami dell'Amministrazione digitale.

##### **Art. 11 - Conferenza dei servizi e Accordo di programma**

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il dirigente può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi degli artt. 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

Riguardo l'Accordo di programma Si rimanda alle disposizioni normative vigenti contenute nell'art.34 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

##### **Art. 12 - Commissioni comunali per l'edilizia e il paesaggio**

###### **Art. 12.A: commissione edilizia**

Con riferimento all'Art. 30 della L.R. 12/2005, la Commissione edilizia, composta dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune o suo delegato e da un numero di componente tra 3 e i 5 nominati dal Consiglio comunale tra esperti del settore, è un organo consultivo per verificare la conformità dei progetti al RE e alle NTA del

PGT.

Il Comune ha la facoltà di redigere un proprio Regolamento comunale di Commissione al fine di normale individuazione dei componenti, elezione del Presidente di Commissione, durata del mandato, modalità di rinuncia dell'incarico e di decadenza.

La commissione edilizia ha un compito di valutazione tecnica dei progetti (verifica della SL, RAI, Regolamento d'igiene, ..).

#### Art. 12.B: commissione per il paesaggio

La commissione per il paesaggio viene istituita dall'Art. 81 della L.R. 12/2005, la Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo che si esprime nell'esercizio delle funzioni sub delegate di cui al presente articolato in materia paesistico ambientale; essa si esprime in merito alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, nel rispetto delle attribuzioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente su questioni paesistico ambientale.

#### Art. 13 - Parere della Commissione per il paesaggio obbligatorio

Il parere della Commissione per il Paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:

- a) esame paesistico dei progetti come definito nella Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale;
- b) autorizzazioni paesaggistiche di cui al D. L.gs. 42/2004;
- c) piani attuativi;
- d) recupero di sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 12/05 e successive integrazioni e modifiche;
- e) dehors di locali per somministrazioni, alberghi, negozi;
- f) interventi ricadenti nel NAF e nei nuclei storici e in altri eventuali ambiti tutelati individuati dallo strumento urbanistico;

È facoltà del Dirigente del Settore competente, su segnalazione del Responsabile del Procedimento, di acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio in caso di necessità di approfondimento sotto il profilo tecnico, giuridico e/o qualitativo la valutazione dell'intervento.

La Commissione per il paesaggio valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico. In particolare la Commissione per il paesaggio, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al presente regolamento, valuta l'impatto estetico - visuale dell'intervento tenendo conto:

- impatto estetico visuale dell'intervento;
- del rapporto con il contesto;
- della qualità progettuale;
- della compatibilità con strumenti di tutela paesaggistica vigenti.

In ogni caso il parere della Commissione per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato. La Commissione per il paesaggio, esprime, nei modi indicati dalla normativa regionale e nazionale vigente, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesaggistica, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti di tutela paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

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

### **Art. 14 - Piani attuativi**

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

Sono altresì legittimati i titolari del diritto di superficie, di nuda proprietà e gli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002 n. 166.

Gli elaborati costituenti il Piano devono essere redatti con formato, scala e composizioni tali da consentire un'efficace consultazione.

### **Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica**

Il Comune rilascia ai richiedenti entro 30 giorni dalla richiesta della relativa domanda, previa corresponsione dei diritti di segreteria, il Certificato di destinazione urbanistica per l'immobile oggetto della richiesta. Tale documento certifica la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinari, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, modalità di intervento previste, sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche o atti di asservimento di indici urbanistici, informazioni riguardo eventuali cessioni di diritti edificatori.

Il Certificato di destinazione urbanistica conserva validità fino a quando non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e/o alle normative.

### **Art. 16 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

Per le richieste e i procedimenti di proroghe e rinnovi si rimanda a quanto stabilito dagli articoli 15 e 20 del D.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

### **Art. 17 - Strumenti per l'informazione e la trasparenza**

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorire lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs.

24 febbraio 1997, n.39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Si considerano documenti amministrativi le rappresentazioni grafiche, fotocinematografiche, elettromagnetiche o di qualunque altra specie di contenuto di atti, anche interni, in possesso dell'Amministrazione Comunale o comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa, compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistiche-edilizie e paesistico-ambientali.

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze espresse all'Art.24 della L.241/90.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, nei casi specificati dall'Art.4 del D.Lgs. 39/97.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

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

È facoltà del Comune predisporre procedure di informazione e consultazione della popolazione per tutti gli interventi riguardanti cura, gestione condivisa e rigenerazione di spazi aperti e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.

#### **Art. 19 - Concorsi di urbanistica e architettura**

È facoltà del Comune predisporre procedure per indire concorsi di urbanistica e architettura in caso di interventi pubblici. È inoltre facoltà dei privati indire concorsi di idee per la redazione di piani e/o progetti di architettura. I concorsi sono incentivati con una premialità del 3% della SL

### **Titolo III. Disciplina della esecuzione dei lavori**

#### **Capo 1: norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 20 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzioni 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**

I titoli edilizi abilitativi sono individuati all'interno del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

Nel caso di Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la Comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.

Nel caso di SCIA, CILA e CIL-EL la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di Legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori devono ritenersi avviati quanto consistano nel concertamento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. Il Comune vigilerà affinché il termine di decadenza del titolo edilizio abilitativo non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.

Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni il termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

La Comunicazione di inizio lavori viene redatta sulla base di un apposito modulo fornito dagli Uffici comunali e pubblicato sul portale web del Comune.

Eventuali variazioni degli operatori devono essere tempestivamente comunicate al Comune; è onere del titolare del titolo edilizio abilitativo effettuare tale comunicazione.

La ricostruzione delle parti legittime di edifici crollati in tutto o in parte in seguito a eventi accidentali naturali eccezionali o a fatti derivanti da causa di forza maggiore o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, può essere consentita con i preesistenti caratteri, riferiti a tipologie, destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini, purché non in contrasto con le norme vigenti del P.G.T.; fatti salvi gli adeguamenti previsti dalle Norme in materia di risparmio energetico vigenti al momento della richiesta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia. È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere o imporre che:

- siano applicati particolari accorgimenti, anche riguardo ai materiali o eventuali allineamenti;
- siano applicate limitazioni, rispetto a una preesistente situazione, riguardo tutti o alcuni parametri edilizi, volti a migliorare situazioni dequalificanti soprattutto per quanto attiene alla qualità urbana ed agli standard abitativi con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 21 - Comunicazione di fine lavori e decadenza**

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia dei relativi titoli abilitativi (individuato dal DPR n. 380 del 6 giugno 2001, c.d. Testo Unico dell'Edilizia), fatta, salva la possibilità di proroga previste dalla

Legge. Per ultimazione lavori o completamento funzionale si intende la condizione in cui l'opera ha raggiunto la sua piena funzionalità ed è quindi idonea per essere autonomamente utilizzata.

La comunicazione di ultimazione lavori, redatta utilizzando la modulistica predisposta dal competente settore e disponibile sul portale web comunale, deve essere corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti. Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta la Segnalazione Certificata di Agibilità, se dovuta.

Il Permesso di Costruire decade nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine di 3 mesi dalla data di ricevimento dell'avviso di concessione;
- mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di legge, fatte salve giustificate proroghe autorizzate.

La decadenza viene dichiarata dal dirigente con apposito atto e notificata agli interessati. In caso di decadenza del titolo abilitativo, la realizzazione dell'intervento o della parte dello stesso non realizzata, dovrà essere inoltrata nuova istanza nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla Legge, su richiesta dell'interessato, da presentare prima della scadenza indicata nel titolo abilitativo, con apposito provvedimento del dirigente.

## **Art. 22 - Segnalazione certificata di agibilità**

Per i contenuti e la documentazione da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità, si rimanda alla modulistica tecnica predisposta dal competente settore, aggiornata alla data di presentazione dell'istanza e disponibile sul portale web comunale.

Il procedimento per la Segnalazione Certificata di Agibilità, è delineato dal D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni.

La segnalazione certificata dev'essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
- b) certificato di collaudo statico, ovvero, la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

## **Art. 23 - Domanda di voltura**

Nell'ipotesi di trasferimento del Permesso di Costruire, della SCIA e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i successori o gli eventuali aventi causa devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi. Il subentrante presenta alla struttura competente comunicazione di nuova intestazione mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.

Gli atti si intendono volturati a seguito della presentazione della comunicazione di cui sopra.

#### **Art. 24 - Domanda di autorizzazione paesaggistica**

Per i contenuti della domanda di Autorizzazione Paesaggistica, l'elenco della documentazione e degli elaborati da allegare all'istanza, si rimanda alla modulistica tecnica predisposta dal competente Ente aggiornata alla data di presentazione dell'istanza e disponibile sul sito comunale.

Il procedimento istruttorio e decisionale connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quello indicato dalla normativa vigente.

#### **Art. 25 - Proposte di Piani attuativi di iniziativa privata e Programmi integrati di intervento**

Per i contenuti della domanda di Piano Attuativo di iniziativa privata e per l'elenco della documentazione e degli elaborati da allegare all'istanza, si rimanda alla modulistica tecnica predisposta dal competente settore. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati. La fase istruttoria dei Piani Attuativi è quella indicata nelle disposizioni della normativa vigente.

Riguardi ai Programmi Integrati di Intervento, il responsabile del procedimento dovrà attenersi alle disposizioni del Titolo VI, Capo I della L.R. 12/2005 e dell'art. 16 della L. 179/92.

#### **Art. 26 - Mutamenti di destinazioni d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione. Valgono le procedure dei rispettivi provvedimenti.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali. La comunicazione di cambio d'uso deve contenere:

- generalità e dati fiscali del soggetto che presenta la comunicazione;
- ubicazione dell'immobile oggetto della comunicazione con la specificazione: degli estremi catastali; della classificazione urbanistica; di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.);
- il titolo che legittima la presentazione della comunicazione;
- luogo e data di presentazione della domanda. La comunicazione deve essere corredata da:
- dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico e ai regolamenti edilizio e igienicosanitario vigenti e adottati;
- copia della dichiarazione presentata per la variazione dell'immobile presso l'Agenziadel territorio nonché copia delle planimetrie delle unità immobiliari;
- ricevuta del versamento del contributo di costruzione, se dovuto;
- verifica della dotazione di parcheggi privati ai sensi delle norme di PGT.

#### **Art. 27 - Occupazione del suolo pubblico**

Nel caso sia necessaria l'occupazione del suolo pubblico o di uso pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere

l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti prospettanti verso vie e spazi pubblici. In assenza di recinzione, il ponteggio posto sul suolo pubblico, il sottoponte o il primo piano di lavoro deve essere posto ad una quota non inferiore a m 4 rispetto al suolo e deve impedire qualsiasi fuoriuscita di materiali, attrezzature o detriti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato. Nel corso delle opere di ripristino, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio tra le parti e con la redazione di apposito verbale. In caso di inadempienza o se le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli Uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo.

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

### **Art. 28 - Richiesta e consegna dei punti fissi**

Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione o di un ampliamento di un edificio il richiedente può presentare apposita domanda di apposizione di punti fissi di allineamento e di quota al competente settore comunale che provvede alla definizione entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, a spese del richiedente. A tal fine deve essere prodotta a cura del richiedente apposita cartografia con l'esatto rilievo dell'area e dei capisaldi inamovibili, nonché dei riferimenti essenziali agli immobili in progetto.

Se entro il suddetto termine la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il richiedente può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicando al responsabile del procedimento.

Tali operazioni sono eseguite da personale messo a disposizione dal richiedente e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale; di tali operazioni è redatto un verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

È fatta salva la facoltà del settore comunale competente di subordinare l'inizio dei lavori alla definizione dei punti fissi da parte del comune inserendo esplicita prescrizione nel provvedimento conclusivo del procedimento.

Nell'esecuzione dell'opera è necessario attenersi ai punti fissi di linea e di livello determinati, sulla base delle indicazioni cartografiche e di normativa di PGT, secondo quanto sopra indicato. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

### **Art. 29 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto dei progetti assentiti.

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

### **Art. 30 - Norme di sicurezza del cantiere**

I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14/08/1996 n. 494 come modificato dal D.L. 19/11/1999 n. 528 e successive modifiche e integrazioni.

In tutti i cantieri e, in generale, durante la realizzazione delle opere edilizie devono essere applicate e rispettate le disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 81/2008. Fatto salvo quanto indicato dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, chiunque voglia eseguire opere edilizie, nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati esistenti dovrà osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone od a cose e ad attenuare, per quanto è possibile, gli inconvenienti che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di dette opere.

I cantieri devono essere installati nel rispetto delle regole di sicurezza e di custodia, nonché dotati degli impianti antiinfortunistici necessari alla prevenzione, alla segnalazione, alla protezione, all'antiincendio, alla pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica, in conformità con le vigenti disposizioni normative. Le strutture provvisorie (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ponteggi, rampe, impalcature, ecc) devono avere requisiti di resistenza e stabilità e devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli addetti ed eventuali passanti.

Devono inoltre essere messi in atto i necessari dispositivi finalizzati alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere. In particolare si devono adottare i necessari accorgimenti finalizzati a contenere la diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie.

Si devono adottare le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità degli addetti al cantiere e di coloro che utilizzano gli spazi adiacenti, con particolare riferimento ai seguenti apprestamenti:

- scavi in prossimità dei confini di proprietà o su suolo pubblico;
- ponteggi su spazi pubblici o adiacenti ad essi;
- gru e altre attrezzature per la movimentazione meccanica dei carichi.

Deve essere predisposto un cartello di cantiere, visibile e leggibile dagli spazi pubblici, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del Coordinatore della Sicurezza e del Direttore dei Lavori.

### **Art. 31 - Cartellonistica di cantiere**

Nei cantieri deve essere affisso, in modo da essere sempre visibile al pubblico, un cartello leggibile e non inferiore al formato UNI A3, contenente le seguenti indicazioni:

- tipo di opera in corso di realizzazione;
- estremi del titolo edilizio abilitativo e nome del titolare dello stesso;
- denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori;
- nominativi del titolare, progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile di cantiere, Coordinatore della sicurezza, impresa esecutrice dei lavori, progettista delle strutture (se presente);
- altre indicazioni ritenute rilevanti (ad esempio, nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici).

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

L'omessa affissione del cartello di cantiere comporta una sanzione amministrativa, come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal DPR 380/2001.

### **Art. 32 - Tolleranze**

Si rimanda all'Art. 34 e 34 bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

### **Art. 33 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere**

In tutti i cantieri le alberature esistenti da conservare devono essere protette mediante adeguati strutture. Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.

Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

- essere realizzati a mano;
- evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
- restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
- essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

Gli scavi per la posa in opera di impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto (tomello), grigliata, di almeno m 2 di diametro.

### **Art. 34 - Strutture provvisionali del cantiere**

Le strutture provvisionali dei cantieri (ponteggi, trabattelli, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità tali da garantire l'incolumità delle persone e cose poste all'interno ed all'esterno del cantiere.

I ponteggi fronteggianti spazi pubblici o aperti al pubblico devono essere muniti di graticci, teli o altre strutture che garantiscono le necessarie protezioni contro la caduta di materiale.

Le macchine operatrici, i mezzi d'opera e, in generale, le attrezzature impiegate nei cantieri devono risultare conformi alle normative di settore e in regola con le verifiche ed i collaudi periodici.

In caso di sospensione dell'attività, le attrezzature, le recinzioni e le aree di cantiere devono essere sottoposti ai necessari interventi di verifica, controllo e manutenzione a garanzie dalla sicurezza, della tutela dell'ambiente e dell'igiene pubblica.

Nel caso di cantieri installati in aree stabilmente utilizzate da residenti o lavoratori, le attrezzature e le strutture di cantiere devono garantire le necessarie misure idonee a tutelare la sicurezza di tutti i non addetti al cantiere.

### **Art. 35 - Scavi e demolizioni**

Durante le operazioni di scavo è necessario controllare la stabilità del terreno e, nel caso, intervenire con opere di armatura della sezione di scavo.

La stabilità del terreno interessato da uno scavo deve essere costantemente controllata al fine di assicurare la necessaria spinta sulle pareti di scavo e non compromettere la sicurezza di edifici, impianti ed altri manufatti posti in prossimità.

La stabilità del terreno viene verificata mediante idonee operazioni di misura e monitoraggio effettuate dall'assuntore dei lavori. In caso di anomalia riscontrata dalle misurazioni o dalle verifiche visive (infiltrazioni, cedimenti, ecc.), deve essere data comunicazione alla struttura comunale competente, fermo restando l'obbligo dell'assuntore dei lavori di sospendere le lavorazioni di scavo e di effettuare gli interventi necessari a garanzia della sicurezza dei luoghi.

Nel caso in cui gli scavi comportino l'occupazione di suolo pubblico, si applicano le relative disposizioni regolamentari comunali.

Per le opere di demolizione occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ove si attesti, in particolare:

- la libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire;
- l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi a garanzia della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- l'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- l'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- l'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- l'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- il rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

La richiesta di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

La demolizione di immobili comunque soggetti a tutela di cui al Decreto Legislativo 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

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

### **Art. 36 - Scarico materiali e conferimento dei materiali di risulta**

È severamente vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti, o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere, i materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati. Fatto salvo quanto indicato dal Regolamento

Locale d'Igiene in materia, il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito. Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere evitati o limitati eccessivi rumori e vibrazioni qualora siano esistenti costruzioni occupate in adiacenza al cantiere.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti (D.Lgs.152/2006, parte IV Titolo I) e di carattere igienico-sanitario (Regolamento d'Igiene).

#### **Art. 37 - Rinvenimenti di interesse archeologico**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 38 - Rinvenimenti di materiali inquinanti**

Il rinvenimento di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti deve essere comunicato alla struttura comunale competente al fine dell'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006.

#### **Art. 39 - Ripristino del suolo pubblico a fine lavori**

All'ultimazione dei lavori, costruttore e titolare dell'atto abilitativo hanno l'obbligo di ripristinare aree e impianti pubblici compromessi durante le operazioni di cantiere. In caso di inottemperanza, il ripristino viene eseguito dal Comune a spese del costruttore e del titolare dell'atto abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

Durante i lavori, il costruttore dovrà tenere costantemente pulito lo spazio pubblico antistante il cantiere. Il costruttore dovrà inoltre mantenere in efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato.

## **Titolo IV. Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

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

#### **Art. 40 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

Ogni edificio deve essere dotato di idonei impianti e servizi, che possano permettere agli abitanti (o utilizzatori) di svolgere attività ed uno stile di vita salubre. A titolo esemplificativo, ciascun edificio deve essere dotato di:

- acqua potabile;
- servizi igienici;
- scarichi fognari;
- energia elettrica;
- impianto termico;
- impianto telefonico, televisivo e rete internet;
- tecnologie per la protezione dagli incendi;
- scarichi di acque meteoriche dalla copertura.

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico; nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso. I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere bioeco- compatibili, tale requisito si può considerare soddisfatti se la metà più uno dei materiali utilizzati sono naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e sostanze in grado di rilasciare composti organici volatili tossici per le persone<sup>1</sup>.

Eventuali ulteriori caratteristiche possono essere definite dalle Norme Tecniche di Attuazione dei P.G.T. e nell'ambito dei Piani urbanistici attuativi.

#### **Art. 41 - Costruzioni su terreni insalubri**

È severamente vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati in passato, più o meno recente, utilizzati come deposito di materiale insalubre (a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifiuti di qualsiasi genere, residui industriali), se non dopo aver compiuto opere di bonifica e risanamento sull'intera area oggetto di lavori.

#### **Art. 42 - Inserimento ambientale delle costruzioni**

Tutte le costruzioni dovranno essere inserite armonicamente nel contesto ambientale. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzarsi 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 motivato. Il Comune, sentite la Commissioni consiliari ha facoltà di richiedere, con motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale o richiedere la sostituzione o rimozione di elementi accessori esistenti che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

Metalli e vetro sono considerati naturali; per altri materiali è sufficiente presentare certificazioni di aziende

produttrici nelle quale si attesti la biocompatibilità del prodotto, anche ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, non dannosità in fase di utilizzo e in fase di smaltimento.

#### **Art. 43 - Requisiti prestazionali degli edifici**

Nella progettazione e successiva realizzazione degli edifici, devono essere adottate soluzioni atte a produrre un manufatto architettonico in grado di garantire un'esistenza salubre di tutti gli utilizzatori o abitanti. Nella fattispecie:

- soluzioni costruttive tali da impedire la risalita di acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o realizzazione di intercapedine. Inoltre se il terreno oggetto di edificazione è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e adottati accorgimenti atti a impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni murarie e/o alle strutture sovrastanti;
- i pavimenti di locali abitabili non possono poggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante un vespaio areato di altezza non inferiore a 0,30 metri;
- il pavimento del piano terra non può poggiare ad una quota inferiore a quella dell'area oggetto di edificazione, o comunque inferiore alla quota del marciapiede di accesso ove presente o in progetto;
- è vietato utilizzare materiali insalubri o che emettano radiazioni nocive alla salute.

#### **Art. 44 - Invarianza idraulica**

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, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni di Legge sovralocali.

#### **Art. 45 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Al fine della prevenzione da rischi legati al gas radon in ambienti interni, tanto lavorativi quanto residenziali, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 46 - Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

I contenuti del presente articolo si applicano a interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente; in tutti gli altri casi di interventi sul patrimonio edilizio, esse non sono vincolanti se le opere risultino di impossibile esecuzione o peggiorative rispetto alla situazione igienica preesistente.

#### **Art. 47 - Altezza interna dei locali**

Si rimanda a quanto disciplinato dal Ministero della Sanità all'interno del D.M. 5 luglio 1975. Nella fattispecie, le altezze minime dei locali destinati allo svolgimento di attività (a titolo esemplificativo e non esaustivo,

camera da letto, soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, ecc) dovranno avere un'altezza minima pari a 2,70 m; locali non destinati allo svolgimento di attività, ovvero accessori (a titolo esemplificativo e non esaustivo, corridoi, disimpegni, ripostigli) dovranno avere un'altezza minima pari a 2,40 m.

Nel caso di difformità con le Leggi o Regolamenti di ordine superiori, prevalgono questi ultimi.

#### **Art. 48 - Superficie minima degli alloggi**

L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28,00 mq. Unità immobiliari destinati ad usi differenti da quello residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20,00 mq.

#### **Art. 49 - Superficie minima utile degli ambienti**

Si rimanda a quanto disciplinato dal Ministero della Sanità all'interno del D.M. 5 luglio 1975 e dalla Legge n. 457 del 5 agosto 1978. Nella fattispecie, dovranno essere rispettate le seguenti superfici minime utili:

- soggiorno: mq 14,00;
- soggiorno con spazio di cottura: mq 17,00;
- cucina abitabile: mq 9,00;
- cucina non abitabile: mq 5,00;
- camera da letto matrimoniale: mq 14,00;
- camera da letto singola: mq 9,00;
- camera da letto doppia: mq 14,00;
- locale studio: mq 7,00

Nel caso di difformità con le Leggi o Regolamenti di ordine superiori, prevale la normativa di ordine superiore.

#### **Art. 50 - Rapporti aeroilluminanti**

Il rapporto aero-illuminanti deve essere 1/8 della S dei locali. Si rimanda a quanto disciplinato dal Ministero della Sanità all'interno del D.M. 5 luglio 1975.

#### **Art. 51 - Locali nei piani seminterrati e sotterranei**

Ad esclusione di eventuali limitazioni poste dal Piano urbanistico vigente, si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione regionale.

#### **Art. 52 - Locali nel sottotetto**

Ad esclusione di eventuali limitazioni poste dal Piano urbanistico vigente, si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione regionale.

#### **Art. 53 - Barriere architettoniche**

Si rimanda a quanto disciplinato dalla legislazione sovralocale sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 54 - Soppalchi**

L'altezza minima degli spazi sottostanti a soppalchi non può essere inferiore a metri 2,40. La stessa altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito del locale. Negli edifici a

destinazione residenziale o compatibili la SL del soppalco non può essere superiore a 1/2 della SL del locale soppalcato. Negli edifici produttivi la SL dei soppalchi non può essere superiore al 1/3 della SL del locale soppalcato.

#### **Art. 55 - Parcheggi pertinenziali privati**

Si rimanda a quanto disciplinato dalla Legge 122 del 24 marzo 1989 (c.d. Legge Tognoli) e da eventuali disposizioni dei Piani urbanistici vigenti.

#### **Art. 56 - Dispositivi di aggancio orizzontale flessibili sui tetti (c.d. linee vita) Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale**

Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale.

#### **Art. 57 - Prescrizioni per sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

Oltre alle esistenti, non sono ammesse ulteriori sale per il gioco d'azzardo. Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale.

### **Capo 2: Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico**

#### **Art. 58 - Strade**

Strade pubbliche o assoggettate all'uso pubbliche devono essere trattate in modo da facilitare le condizioni di uso anche pedonale e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano. Riguardo l'illuminazione delle strade, dovrà essere curata l'intensità e la diffusione della luce notturna, prediligendo soluzioni a basso consumo di energia.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate al fine di consentire il più rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

#### **Art. 59 - Portici**

Si rimanda alla definizione di "Portico" contenuta nella Parte prima del presente Regolamento edilizio.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti, direttamente senza interposta recinzione, vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante ed alle previsioni di PGT.

Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento dei suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'ideale aerazione/ventilazione e illuminazione. Particolare cura deve essere posta alla scelta delle pavimentazioni sia dei portici che dei marciapiedi, anche di proprietà privata se asserviti ad uso pubblico, che devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale.

La realizzazione di porticati destinati al pubblico transito, prospettanti vie o spazi pubblici o di uso pubblico,

deve essere relazionata alle caratteristiche della strada.

### **Art. 60 - Piste ciclabili**

Per il dimensionamento delle piste ciclabili si rimanda alla Normativa vigente e al Piano generale della mobilità ciclistica 2022-2024 del MIMS.

Possono essere separate attraverso aiuola con vegetazione, anche a quota diversa rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. In caso di impossibilità di piantumazione o separazione visiva, la pista ciclabile potrà essere individuata da colorazione diversa rispetto alla pavimentazione della carreggiata.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.

È d'obbligo impiegare sistemi atti a favorire un corretto deflusso delle acque meteoriche e ad evitare possibili ristagni.

### **Art. 61 - Aree per parcheggio**

La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per i veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo e ambientale e delle isole di calore che tali aree, soprattutto se estese, comportano, nonché contenere l'impermeabilizzazione dell'area.

I parcheggi privati sono realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, o a servizio di unità immobiliari. Per gli edifici di nuova costruzione, i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in interrato, all'interno della sagoma della costruzione; quanto non risulta possibile, i parcheggi interrati posti all'esterno del perimetro degli edifici dovranno avere copertura sistemata a verde. I parcheggi fuori terra devono essere accorpati all'edificio principale. Non sono ammessi boxauto isolati.

È facoltà dell'Amministrazione comunale promuovere, ai sensi delle norme vigenti, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche.

Per posto auto si intende lo stallo destinato alla sosta di un singolo autoveicolo. I parcheggi in linea devono avere una dimensione minima di metri 5,00 x 2,00; i parcheggi a pettine o a spina pesce di metri 5 x metri 2,50, intervallati ogni due stalli da un'aiuola profonda 3,5 m e larga 0,8 m con un albero di almeno seconda grandezza. I parcheggi a spina di pesce possono essere realizzati con accesso in retromarcia e uscita a marcia avanti, invece che con accesso a marcia avanti e uscita in retromarcia. I parcheggi devono essere adeguati alle presenti regole nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti.

### **Art. 62 - Piazze e aree pedonalizzate**

Le piazze a prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di

biciclette, monopattini o altri veicoli di mobilità cd. "lenta" nel rispetto della sicurezza di bambini, anziani e persone diversamente abili.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, eventuali aiuole e recinzioni devono essere trattate in modo da definire la più elevata qualità urbana.

Si prescrive di utilizzare, per le pavimentazioni, materiali che possano garantire buone condizioni di

pedonalizzazione ed accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. Dal punto di vista stilistico, è consigliato di evitare i c.d. "falsi storici".

### **Art. 63 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno di norma essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici, intendendosi per passaggi pedonali pubblici i camminamenti laterali e gli attraversamenti delle strade in quota alle stesse, o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della normativa inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche con particolare riguardo alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Gli attraversamenti pedonali, per l'accesso a spazi o edifici pubblici, devono essere preferibilmente realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale, oppure, in alternativa, opportunamente segnalati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel favorire la mobilità di soggetti diversamente abili e per la sicurezza di bambini e anziani.

### **Art. 64 - Passi carrai e uscite per autorimesse**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 30/04/1992) e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione (n.425 D.P.R. 16/12/1992).

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico o con minori interferenze con zone pedonali o a traffico limitato. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere di norma inferiore a metri 3,00.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso con pendenza superiore al 8%, deve essere non inferiore a metri 5,00.

Possono essere prescritte distanze maggiori, in relazioni ad esigenza di sicurezza del traffico in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. È consigliato l'uso di piattaforme elevatrici in sostituzione delle rampe carrabili per l'accesso alle autorimesse private.

Gli scivoli e le rampe di accesso carraio ai piani interrati o seminterrati devono avere le caratteristiche commisurate al numero di posti auto serviti o prevedibili nel rispetto della legislazione vigente.

In prossimità di incroci è fatto obbligo l'apertura di nuovi passi carrai ad una distanza non inferiore a metri 12,00 dall'incrocio stesso, salvo deroghe motivate in caso di insediamenti esistenti. L'apertura di passi carrai nella cordatura del marciapiede pubblico, ove consentita, è a cura e spese dell'edificante.

Gli accessi pedonali e i passi carrai possono essere manuali o automatizzati e devono aprirsi esclusivamente all'interno della proprietà.

Nel caso di automatizzazione devono essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.

L'Amministrazione Comunale può consentire deroghe alle prescrizioni precedenti nei casi di comprovata impossibilità, solo se non in contrasto con le esigenze di sicurezza antincendio e sicurezza del traffico, subordinando eventualmente l'autorizzazione all'adozione di adeguati accorgimenti. Nel caso il passo carraio crei problemi alla viabilità pubblica, il Sindaco, con una specifica Ordinanza, può ordinarne la rimozione.

#### **Art. 65 - Chioschi/dehors su suolo pubblico**

Le strutture quali chioschi e altri manufatti che producono occupazione di pubblico suolo, anche se di tipo temporaneo debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di autorizzazione.

Queste strutture sono consentite quando:

- non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro e devono armonizzarsi con l'ambiente circostante;
- risultano facilmente rimovibili, anche se infissi al suolo;
- rispettino le disposizioni del Codice della strada e le disposizioni del presente

Regolamento edilizio;

- non risultano lesivi del verde (comprese le piantumazioni) e delle pavimentazioni pubbliche;
- non hanno interferenze rilevanti con i percorsi pedonali e ciclabili.

Il comune può adottare un modello tipo –scelto anche con procedura concorsuale - da adottare per tutti, per uniformare le caratteristiche formali ed estetiche

Relativamente alle caratteristiche igienico strutturali si rimanda alle norme del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso nel termine di 30 giorni dalla data di scadenza del permesso, oltre a rimettere in pristino l'area interessata.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata (a titolo esemplificativo e non esaustivo, mercati settimanali, spettacoli itineranti, occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive, culturali).

#### **Art. 66 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali, è tenuto a richiedere al Comune la specifica concessione, indicando uso, superficie che si intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti comunali. Il rilascio di tale concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salvo restando eventuali disposizioni speciali di Legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. n. 639 del 14 aprile 1910.

L'occupazione delle sedi stradali è regolata da norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

È facoltà del Comune di applicare, o fare applicare, mantenere sui fronti di edifici pubblici o privati, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- targhe;
- numeri civici;
- piastrelle e tabelle per indicare planimetrie ed altimetrie, di tracciamento, idranti e simili;
- cartellonistica;
- orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- lapidi commemorative;
- ogni altro apparecchio che si renda necessario ai fini di pubblica utilità.

L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata.

## **Art. 67 - Recinzioni**

Qualsiasi tipo di recinzione prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto di assenso.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli prospettanti su spazi pubblici o ad uso pubblico, devono presentare un aspetto decoroso, con un disegno ed una configurazione geometrica tale da armonizzarsi alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe e con la costruzione stessa, al fine di mantenerne l'unità compositiva.

Le recinzioni verso spazi pubblici o ad uso pubblico, fatta eccezione per gli spazi pertinenziali di edifici pubblici, per i quali la tipologia di recinzione dovrà essere concordata preventivamente con l'ente proprietario di detti edifici, devono rispettare le disposizioni dettate dal vigente strumento urbanistico.

Le recinzioni tra le proprietà private o gli spazi pubblici dovranno avere una altezza massima di metri 2,50, riferite alla quota del suolo al piede della recinzione, e potranno essere realizzate:

- con muro pieno, calcolata alla quota del suolo del lotto più basso;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

In ogni caso la superficie piena delle recinzioni verso spazi pubblici non può essere superiore al 30% della superficie totale. Per tutto il territorio comunale, è fatto divieto d'uso:

- filo spinato;
- lamiera.

Le recinzioni di nuova realizzazione non dovranno ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione, fatto salvo il rispetto delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Agli incroci le recinzioni e gli edifici devono essere tagliati a 45°, rispetto all'andamento della strada, con un lato pari almeno a 3,00 m.

Per ogni altra prescrizione si rimanda alle NTA del Piano delle Regole per le singole destinazioni d'uso delle zone omogenee.

## **Art. 68 - Numerazione civica**

Il Comune, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed eventuale loro subalterno e fa porre l'indicatore del numero assegnato.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **Capo 3: Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 69 - Aree verdi**

In tutte le nuove edificazione, ove possibile, devono essere previste adeguate aree a verde, possibilmente arborato. Si rimanda a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

#### **Art. 70 - Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale**

Per Parchi e giardini di interesse storico documentale si intendono gli spazi aperti pubblici che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti.

Qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e previa presentazione di un progetto di tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

Ulteriori raccomandazioni possono essere tratte dalla "Carta italiana dei giardini storici", approvata a Firenze il 12 settembre 1981.

### **Titolo V. Parchi e giardini di interesse storico o monumentali**

Sono tutelati nelle norme del PDR: ogni intervento di trasformazione o taglio di alberi deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza.

#### **Art. 71 - Orti urbani**

Per Orto urbano si intende un appezzamento di terreno nelle disponibilità del Comune, messo a disposizione dei cittadini residenti per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti ad uso del concessionario.

Per le aree adibite a Orto urbano si rimanda al Regolamento comunale vigente.

#### **Art. 72 - Parchi e percorsi in territorio rurale**

Per parchi in territorio rurale si intendono superfici, generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale e secondaria; possono essere di proprietà pubblica privata e possono essere caratterizzati dalla presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere, percorsi pedonali e/o ciclabili, aree destinate alla coltivazione agricola. Tali aree sono individuate all'interno degli elaborati grafici dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dei percorsi esistenti dovranno:

- realizzare se possibile vie verdi;
- individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;

- curare il confort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento;
- prevedere il collocamento di spazi per la sosta e punti informazione;
- prediligere l'impiego di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili.

### **Art. 73 - Sentieri**

Il Comune promuove il mantenimento dei sentieri come connessioni tra l'ambito urbano, territorio agricolo, aree ambientali e parchi.

In caso di intervento, 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, ricorrendo il più possibile a soluzioni tecniche integrate col contesto paesaggistico di riferimento.

### **Art. 74 - Tutela del suolo e del sottosuolo**

Al fine di tutelare suolo e sottosuolo, in qualsiasi intervento, ove possibile, devono essere adottate misure atte a prevenire l'impermeabilizzazione, l'impoverimento di materia organica, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la salinizzazione, la desertificazione, la compattazione, l'erosione, le frane e le alluvioni.

Ogni nuovo intervento nel sottosuolo deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, si suggerisce che siano previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

La regolamentazione di dettaglio degli interventi nel sottosuolo è di competenza del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui alla LR 26/2003 al quale si rimanda.

### **Art. 75 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano**

All'interno della Rete Ecologica, 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. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, essa si compone di:

- corridoi di principali corsi d'acqua;
- aree boscate;
- reticolo di siepi alberate;
- prati stabili;
- spazi agricoli strategici.

I progetti di intervento devono essere orientati al mantenimento e, ove possibile, al potenziamento delle reti ecologiche individuate all'interno degli strumenti urbanistici e alla riqualificazione di aree degradate.

### **Art. 76 - Connessione alla rete verde comunale**

Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Tali spazi svolgono una funzione di miglioramento

della qualità paesaggistica, oltre a ridurre l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali o a diretto contatto con gli stessi.

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

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico per ulteriori eventuali prescrizioni.

#### **Art. 77 - Bonifiche e qualità dei suoli**

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.

Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. n. IX/3509 del 23 maggio 2012, 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.

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.

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 4: Infrastrutture e reti tecnologiche**

#### **Art. 78 - Approvvigionamento idrico**

Il Comune e l'Ente gestore del servizio gestiscono l'approvvigionamento idrico per usi residenziali e lavorativi di varia natura (a titolo esemplificativo e non esaustivo, produttivi, commerciali, terziari, agricoli) in base ai vigenti disposti legislativi e regolamenti.

Il rilascio di titoli edilizi abilitativi è subordinato, ove necessario, alla presentazione di domanda di acquisizione di Nulla Osta per l'allaccio alla rete acquedottista, rilasciato dall'Ente gestore del servizio. Negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, i contatori della rete idrica devono, ove possibile, essere riuniti in un locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

### **Art. 79 - Depurazione e smaltimento delle acque**

Si rimanda al D.Lgs n.152 del 6 aprile 2006, "Norma in materia ambientale".

Nelle nuove costruzioni è d'obbligo la previsione di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.

### **Art. 80 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

E' d'obbligo per tutti gli interventi all'interno dei PA residenziali che superino le 3 unità abitative, dei cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito locale immondezzaio, con una superficie minima di 9,00 mq, incrementato di 0,30 mq. per ogni ulteriore unità immobiliare oltre le 10 ed avente le caratteristiche costruttive di cui al R.L.I. E' altresì obbligatorio, nei casi sopra elencati, dotarsi di un apposito spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti per la raccolta differenziata, su area di proprietà, esterno alla recinzione, coperto e con piletta per pulizia, schermato rispetto alla pubblica via con muretto e/o siepe di altezza massima 1,80 mt e con una superficie minima di 4 mq

Per altre prescrizioni si rimanda alle NTA del Piano di Governo del Territorio.

### **Art. 81 - Distribuzione dell'energia elettrica**

Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee elettriche, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

### **Art. 82 - Distribuzione del gas**

Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee di distribuzione del gas, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

### **Art. 83 - Ricarica dei veicoli elettrici**

Ai sensi della normativa vigente in materia, il progetto di nuove costruzioni deve prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non.

Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi, dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la

predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche devono essere predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Per ulteriori specifiche si rimanda al D.Lgs. n.257 del 16 dicembre 2016 e ad eventuali prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

#### **Art. 84 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate.

Fra di esse vi sono:

- energia solare;
- energia geotermica;
- energia eolica

Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.

#### **Art. 85 - Telecomunicazioni**

Si rimanda alla Legge regionale n.11 del 11 maggio 2001, "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e ad eventuali prescrizioni contenute all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

L'installazione degli apparecchi di ricezione (singoli o collettivi) delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico, oltre al rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. È vietata l'installazione di antenne, tradizionali o paraboliche, di qualsiasi dimensione, all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura o su comignoli, quando essi siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

#### **Art. 86 - Rete di illuminazione pubblica**

Gli impianti di illuminazione pubblici esterni devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e non devono pertanto prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

#### **Art. 87 - Illuminazione esterna degli spazi privati**

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.

## **Capo 5: Recupero urbano. qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

### **Art. 88 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

I fronti degli edifici, sia di nuova costruzione che di quelli soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, dovranno soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

Sono vietati i muri nudi di facciata. Qualora non sia possibile aprire finestre, balconi o logge, devono essere decorati in modo conforme alle altre facciate.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie. I tetti, i cornicioni, i fumaioi, le balconate, i terrazzi e simili dovranno essere mantenuti in buono stato e convenientemente assicurati in modo da evitare qualsiasi cadute di tegole, lastre, pietre o altro materiale. È fatto obbligo ai proprietari di edifici di impedire gocciolamento di acqua o neve dai tetti o dai canali di gronda su suolo pubblico.

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

È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti. Può essere imposta ai proprietari degli edifici, con provvedimento motivato da parte del Comune, l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato, nel dettaglio grafico, da precise indicazioni sui colori ed i materiali da impiegarsi e dalla sistemazione delle aree esterne, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, l'arredo, e sottoposti ad interventi periodici di pulizia e cura. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Per quanto concerne la salvaguardia dei nuclei di antica formazione individuati negli elaborati del vigente strumento urbanistico.

### **Art. 89 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

I prospetti degli edifici affacciati su vie, piazze e qualsiasi altro spazio pubblico, nonché su vie private, o sono comunque da questi visibili, devono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici devono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

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

Negli interventi sugli edifici siti nel NAF (Nucleo di antica formazione), devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati, così come gli elementi dello stesso materiale, dotati di significato storico, siti in tutte le aree del Comune.

#### **Art. 90 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di centimetri 10 al di sotto della quota di metri 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di metri 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di metri 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non debbono mai sporgere oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Nelle vie pubbliche o private, di calibro inferiore a metri 8,00 non è consentita la costruzione di pensiline, balconi sporgenti sullo spazio pubblico a qualunque altezza.

Bow-window sporgenti su spazio pubblico possono essere realizzati, oltre alle condizioni di altezza minima espresse nel presente articolo, solo su strade aventi calibro superiore a metri 10,00.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni o con qualunque manufatto, incluso lo zoccolo, il suolo ed il sottosuolo pubblico salvo formale concessione, disciplinata da apposita convenzione.

#### **Art. 91 - Allineamenti**

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dal PGT, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore o minore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Costituisce allineamento prevalente la costituzione di fronti di due o più edifici, al fine di costituire una continuità visiva. Tale allineamento potrà essere assentito, di volta in volta, previa definizione degli spazi prospicienti, di soluzioni e materiali rivolti a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più adeguato allineare la costruzione in progetto con un'edificazione più avanzata. Per l'edificazione prospettante su piazze, vengono considerati allineamenti prevalenti le edificazioni prospicienti sulla strada confluyente e sulla piazza stessa.

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

#### **Art. 92 - Piano del colore**

Il Comune può dotarsi di un Piano del colore, documento che prescrive e definisce:

- gli elementi cromatici che debbano caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni di territorio;
- tecniche e materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
- il colore ed i materiali dei manti di copertura e degli elementi accessori.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Per tutti gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

#### **Art. 93 - Coperture degli edifici**

Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nel centro storico, 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. Si ribadisce, inoltre, quanto prescritto dalle NTA del PGT vigente. All'esterno del centro storico, l'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo.

All'interno del centro storico è consentita l'installazione i pannelli fotovoltaici e solare termico, purché gli stessi non siano visibili da strada.

#### **Art. 94 - Illuminazione pubblica**

Si rimanda a quanto precedentemente trattato all'interno dell'Art. 81, "Rete di illuminazione pubblica".

#### **Art. 95 - Griglie e intercapedini**

Nella realizzazione, nelle aree di proprietà, di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli eventuali spazi pubblici su cui si aprono seguendone perfettamente l'andamento. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli, evitando la collocazione di griglie in prossimità di punti di attraversamento ove il marciapiede si raccorda con il piano stradale. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

### **Art. 96 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

L'installazione degli apparati di ricezione è definita dall' Art. 81 del presente Regolamento edilizio.

È vietata la posa e l'alloggiamento di 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.

### **Art. 97 - Serramenti esterni degli edifici**

Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:

- il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
- che siano poste ad un'altezza minima di m 4 dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale;
- eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

### **Art. 98 - Cartellonistica pubblicitaria e targhe**

Cartelloni pubblicitari ed altre affissioni murali, in quanto parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono installabili a seguito di autorizzazione da parte del Comune.

Le insegne, gli impianti di illuminazione esterna e, in generale, i mezzi pubblicitari devono essere realizzati in conformità a quanto indicato dalla legislazione nazionale e regionale. All'interno del Centro storico non è consentita l'installazione di cartelloni pubblicitari; sono ammesse solo le insegne dei negozi.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione. Le stesse insegne dovranno essere compatibili con l'intorno e oggetto di valutazione da parte delle commissioni comunali competenti qualora il Responsabile del procedimento lo ritenga opportuno, o disposizioni normative lo impongano.

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

Riguardo l'installazione di targhe, questa può essere fatta solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune. La domanda di autorizzazione 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.

Si rimanda al vigente Regolamento di Polizia Urbana.

### **Art. 99 - Muri di sostegno**

Muri di sostegno di terreni scoscesi non possono avere un'altezza maggiore di metri 1,50, opportunamente schermati da vegetazione (ad esempio, piante rampicanti). 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. In ogni caso i muri di sostegno non potranno essere utilizzati per l'affissione di materiale a scopo pubblicitario. 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.

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.

### **Art. 100 - Beni culturali ed edifici storici**

Lo strumento urbanistico vigente individua, attraverso gli elaborati grafici, gli edifici vincolati ai sensi del D.M. n.42 del 22 gennaio 2004. Si rimanda agli elaborati dello strumento urbanistico vigente per ulteriori prescrizioni e modalità di intervento.

### **Art. 101 - Cimiteri**

La realizzazione, il restauro ed il ripristino di tombe, monumenti (escluse le cappelle gentilizie soggette a Permesso di costruire/Segnalazione certificata di inizio attività) sono soggette alla presentazione di apposita istanza su modello predisposto dal Settore tecnico.

Per ulteriori prescrizioni si rimanda al Regolamento dei servizi funerari, necroscopici, cimiteriali e di polizia mortuaria del Comune.

### **Art. 102 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Si rimanda al DL n.14 del 20 febbraio 2017, coordinato con la Legge di conversione n. 48 del 18 gennaio 2017, "Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città".

## **Capo 6: Elementi costruttivi**

### **Art. 103 - Superamento delle barriere architettoniche e misure per il loro abbattimento**

Si rimanda a quanto previsto dalla legislazione sovralocale.

Il comune può dotarsi di un PEBA.

#### **Art. 104 - Serre bioclimatiche o serre solati**

Si rimanda a quanto previsto dalla legislazione sovralocale.

#### **Art. 105 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Si rimanda al D.Lgs n. 28 del 3 marzo 2011, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

Eventuali 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.

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.

#### **Art. 106 - Coperture, canali di gronda e pluviali**

Le coperture dei tetti devono essere munite, sia verso il suolo pubblico che verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, nei quali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. 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.

Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati nella muratura 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.

#### **Art. 107 - Cavedi, pozzi di luce e chiostrine**

Per "cavedi" si intendono spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a metri 4,00 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, per edifici con un'altezza massima di m 10,50.

Tali spazi devono essere pavimentati o lasciati a giardino privato; in ogni caso devono essere provvisti di adeguato impianto per lo scarico delle acque meteoriche, evitando possibili ristagni. Nel caso di cavedi tecnici, nessun locale può avervi affaccio.

È possibile realizzare ingressi nella parte inferiore dei cavedi al fine di facilitare le operazioni di pulizia. Per ulteriori prescrizioni si rimanda al Regolamento locale d'igiene vigente.

#### **Art. 108 - Intercapedini e griglie di aerazione**

Si rimanda a quanto precedentemente trattato all'interno dell'Art. 90 "Griglie e intercapedini".

### **Art. 109 - Recinzioni**

Si rimanda a quanto precedentemente trattato all'interno dell'Art. 61 "Recinzioni".

### **Art. 110 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

Per ulteriori specifiche o prescrizioni si rimanda alla D.G.R. lombarda n. XI/695, Allegato C.

### **Art. 111 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

### **Art. 112 - Piscine e impianti sportivi di uso privato**

Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La loro realizzazione ad uso privato deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenze degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dalle NTA del PDR del PGT, ammessa in tutte le zone classificate dallo strumento urbanistico generale a destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria ed è esclusa, salvo la preesistenza di manufatti residenziali, nelle zone riservate al settore primario (agricolo e boschivo). Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a segnalazione di inizio attività.

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

### **Art. 113 - Altre opere di corredo degli edifici**

Le costruzioni accessorie degli edifici, di modeste dimensioni, quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, forni, lavanderie ed altre opere di corredo, di superficie in pianta non superiore a mq 8 e altezza massima metri 2,40, devono essere realizzate in modo da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva.

Per ulteriori specifiche o prescrizioni si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

## **Titolo VI. Vigilanza e sistema di controllo**

### **Art. 114 - Sanzioni edilizie**

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia). Fermo restando l'applicazione delle sanzioni di cui sopra, a far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio le opere realizzate in difformità allo stesso dovranno essere ricondotte a

norma, a cura e spese del proprietario.

### **Art. 115 - Sanzioni paesaggistiche**

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla legislazione sovralocale.

### **Art. 116 - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori**

Il responsabile della struttura comunale competente esercita le attività di vigilanza ai sensi dell'Art. 27 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

La struttura comunale competente può procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato o presentato.

Qualora sussistano condizioni di interesse pubblico o esista presunzione di violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto privato interessato.

Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal componente della struttura comunale competente e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata alla struttura comunale competente.

Nel caso in cui la struttura comunale competente riscontri inadempienze in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ivi comprese quelle relative all'installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto, segnala tali inosservanze alle strutture territoriali competenti.

### **Art. 117 - Procedimento sanzionatorio, avvio**

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio. In tale comunicazione devono essere indicate:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria.

### **Art. 118 - Procedimento sanzionatorio, fase istruttoria**

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **Art. 119 - Procedimento sanzionatorio, fase decisionale**

La sanzione è irrogata dal dirigente (o responsabile) della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

### **Art. 120 - Fase integrativa dell'efficacia**

Il dirigente (o responsabile) del settore competente dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

### **Art. 121 - Fase di esecuzione d'ufficio**

Nel caso in cui il trasgressore non adempia, nei termini di Legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate della normativa vigente. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle Leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **Titolo VII.            Titolo V - Norme transitorie**

### **Art. 122 - Durata del Regolamento edilizio**

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno. Ogni modifica, anche parziale, del regolamento edilizio può essere soggetta alle procedure previste dalla normativa sovralocale.

### **Art. 123 - Testi coordinati**

Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, contestualmente, alla redazione di testi coordinati.

### **Art. 124 - Rapporti tra il regolamento edilizio e il P.G.T.**

Il regolamento edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico comunale e viceversa. Il presente Regolamento Edilizio abroga e sostituisce il precedente Regolamento Edilizio.

In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le disposizioni più recenti, nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.

Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente superate ed aggiornate dall'emanazione di leggi, deliberazioni e regolamenti degli enti sovraordinati.

I richiami normativi si intendono riferiti alla data di pubblicazione del presente Regolamento. Nella presentazione di qualsivoglia procedura si dovrà tener conto delle eventuali modifiche che potrebbero essere introdotte dalla legislazione nazionale o regionale.