



# Comune di TRIBIANO



## REGOLAMENTO EDILIZIO



Sede in Via Obici, 14 25034 Orzinuovi (BS)  
Tel. 030 941567 Fax. 030 944121  
cpu.servizi@gmail.com  
www.cpuservizi.it

### Regolamento Edilizio

A1 - allegato Energetico - Ambientale

A2 - allegato Tabella dei colori

APRILE 2014

IL SINDACO

\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO

\_\_\_\_\_

ADOZIONE

Deliberazione C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE

Deliberazione C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

DIRETTORE TECNICO:

**Arch. Alessandro Magli**

E CON LA COLLABORAZIONE DI:

**Arch. Paola Ceriali**

**Sindaco**

Franco Lucente

**Segretario**

Patrizia Bellagamba

**Responsabile del procedimento**

Marco Abbiati

**Regolamento Edilizio**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Collaboratori: Paola Ceriali



TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO 1 - RIFERIMENTI .....	4
Art. 1 Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio (R.E.).....	4
Art. 2 Efficacia del Regolamento edilizio .....	4
Art. 3 Sanzioni .....	5
Art. 4 Allegati del Regolamento edilizio .....	5
TITOLO II. PROCEDURE E ADEMPIMENTI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE.....	5
CAPO 1 – ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO E ACCESSO AGLI ATTI .....	5
Art. 5 Articolazione del procedimento, semplificazione, rinvii .....	5
Art. 6 Accesso ai documenti amministrativi e rilascio di copie .....	6
CAPO 2 – Dei soggetti e dell’organizzazione amministrativa.....	6
Art. 7 I titolari del diritto di iniziativa .....	6
Art. 8 Sportello unico dell’attività edilizia .....	7
Art. 9 Commissione per il Paesaggio .....	7
Art. 10 Unità organizzativa competente e Responsabile del procedimento.....	7
Art. 11 Collegamenti procedurali e conferenza dei servizi.....	8
CAPO 3 – DELL’INIZIATIVA.....	9
Art. 12 Attività oggetto dell’istanza: le tipologie di interventi edilizi .....	9
Art. 13 Varianti .....	9
Art. 14 Titoli edilizi e certificazioni .....	9
Art. 15 Modalità di presentazione delle istanze.....	9
CAPO 4 – DELL’ISTRUTTORIA, INTERVENTI URGENTI, VOLTURA E VALIDITÀ DEI TITOLI .....	14
Art. 16 Istruttoria.....	14
Art. 17 Interventi urgenti .....	14
Art. 18 Volture, pubblicazione dei titoli edilizi, registro delle pratiche edilizie e Anagrafe edilizia degli edifici .....	14
Art. 19 Validità dei titoli edilizi .....	14
TITOLO III. PROCEDURE E ADEMPIMENTI DURANTE L’ESECUZIONE DELLE OPERE .....	15
CAPO 1 – ADEMPIMENTI GENERALI.....	15
Art. 20 Inizio e fine dei lavori.....	15
Art. 21 Richiesta e consegna dei punti fissi, recinzioni e strutture provvisorie .....	16
Richiesta e consegna dei punti fissi.....	16
Art. 22 Disciplina del cantiere di costruzione e gestione dell’emergenza.....	18
Art. 23 Scavi e fondazioni, reperti archeologici e tutela ambientale suolo e sottosuolo.....	19
Art. 24 Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici.....	21
Art. 25 Vigilanza sulle costruzioni.....	21
TITOLO IV. DISPOSIZIONE SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA .....	22
CAPO 1. AMBIENTE URBANO .....	22
Art. 26 Qualità e decoro dell’ambiente urbano .....	22
Art. 27 Arredo urbano .....	23
Art. 28 Manutenzione e revisione periodica degli edifici, cura delle aree inedificate o dismesse.....	23
Art. 29 Insegne e cartelli pubblicitari .....	25
Art. 30 Numero civico degli edifici .....	25
Art. 31 Chioschi, edicole e cabine telefoniche .....	26

Art. 32 Strumenti di integrazione per disabili .....	26
Art. 33 Disciplina del verde su spazi pubblici .....	27
Art. 34 Passaggi pedonali, marciapiedi e porticati.....	27
Art. 35 Piste ciclabili.....	28
Art. 36 Accessi veicolari, parcheggi pubblici e privati, dotazioni minime di parcheggi, strade private.....	28
Art. 37 Disciplina d'uso del sottosuolo .....	31
Art. 38 Rete di servizi pubblici .....	32
CAPO 2. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE URBANO .....	33
Art. 39 Campo di applicazione .....	33
Art. 40 Distanze, allineamenti, cavedii e intercapedini su spazi pubblici e privati .....	34
Distanze .....	34
Art. 41 Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura .....	36
Art. 42 Disciplina del verde privato.....	36
Art. 43 Impermeabilità degli edifici, scarichi e pluviali .....	38
Art. 44 Emissioni .....	40
Art. 45 Rifiuti solidi.....	40
CAPO 3. MORFOLOGIA, SALUBRITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	41
Art. 46 Requisiti di confort igienico, aero-illuminanti e di sostenibilità ambientale energetica e tecnologica.....	41
Art. 47 - Recupero e riutilizzo delle acque piovane .....	41
Art. 48 - Riduzione degli effetti del gas radon. ....	42
CAPO 4 - MEZZI PUBBLICITARI .....	43
Art. 49 – Nota generale.....	43
Art. 50 - Tende parasole su suolo pubblico a servizio di servizi commerciali .....	43
Art. 51 - Obblighi del titolare .....	44
Art. 52 – Sanzioni .....	44
TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE .....	44
CAPO 1 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO .....	44
Art. 53 -Rinvio a leggi speciali .....	44
Art. 54 -Abrogazione di norme preesistenti .....	45
Art. 55 -Vigilanza sugli interventi .....	45
Art. 56 -Provvedimenti amministrativi.....	45
Art. 57 –Sanzioni .....	45

**A1 – ALLEGATO ENERGETICO – AMBIENTALE**

**A2 – ALLEGATO TABELLA DEI COLORI**



## TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1 - RIFERIMENTI

#### ***Art. 1 Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio (R.E.)***

In forza della propria autonomia regolamentare e sulla base della legislazione nazionale e regionale vigente, con il presente Regolamento il Comune di Tribiano disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nel suolo e nel sottosuolo.

In particolare, oggetto del presente regolamento sono i procedimenti edilizi, gli interventi edilizi e i processi di intervento, nonché la disciplina morfologica e funzionale degli edifici, delle loro pertinenze, delle aree libere e dello spazio urbano ed extraurbano.

Le norme del presente regolamento si ispirano ai criteri di sussidiarietà, differenziazione e flessibilità, al fine di consentire una migliore fruizione del territorio comunale, specialmente sotto il profilo urbanistico-edilizio, igienico-sanitario ed energetico-ambientale e di sicurezza dei processi e delle costruzioni.

#### ***Art. 2 Efficacia del Regolamento edilizio***

1. Il presente Regolamento, unitamente agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, detta le norme necessarie a disciplinare la corretta e sicura attuazione delle scelte urbanistiche ed edilizie.
2. Il rapporto tra le norme e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e le norme del presente Regolamento è in generale disciplinato dal criterio della competenza.
3. In ogni caso, se univocamente deducibili, le diverse prescrizioni contenute negli strumenti di programmazione negoziata, nei piani urbanistici attuativi e nei progetti edilizi convenzionati per gli aspetti plani-volumetrici prevalgono sulle norme del presente Regolamento.
4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga alle norme del presente regolamento ed agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nei limiti e secondo le procedure indicate dalla legislazione vigente, nonché negli altri casi stabiliti dal presente Regolamento.
5. Le presenti norme non trovano applicazione per gli interventi edilizi ricompresi nei piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata vigenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.
6. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione, possono essere realizzati in deroga alle disposizioni del presente regolamento, purché comportino un miglioramento delle pre-esistenti condizioni igienico-sanitarie.

**Art. 3 Sanzioni**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

**Art. 4 Allegati del Regolamento edilizio**

1. L'Allegato Energetico (A1) e l'Allegato Tabella dei Colori (A2) al presente Regolamento ne costituiscono parte integrante e ne condividono l'efficacia.
2. Le modifiche di carattere meramente recettizio, imposte da sopravvenute novità normative possono essere apportate anche con disposizione del Responsabile del procedimento.
3. Parimenti può essere modificata la parte "riferimenti normativi" contenuta nell'Allegato Energetico e l'abaco dei colori contenuto nell'Allegato Tabella colori.
4. Il Responsabile del procedimento predispone e aggiorna l'eventuale modulistica per le istanze del presente Regolamento.

## **TITOLO II. PROCEDURE E ADEMPIMENTI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO 1 – ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO E ACCESSO AGLI ATTI**

**Art. 5 Articolazione del procedimento, semplificazione, rinvii**

1. I procedimenti amministrativi edilizi, rilevanti al fine dell'applicazione del presente Regolamento, prevedono una fase di iniziativa, una istruttoria, una decisoria. Può essere prevista una fase eventuale di integrazione dell'efficacia, successiva a quella decisoria.
2. Le norme del Presente Regolamento si applicano altresì all'esecuzione e realizzazione degli interventi edilizi e alla verifica, in questa fase, del rispetto di taluni requisiti e parametri, anche in funzione di verifica e controllo funzionali all'applicazione delle sanzioni ivi previste o al venir meno degli incentivi riconosciuti e/o erogati.
3. Al fine di favorire la semplificazione delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza delle norme vigenti in materia, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.
4. Il presente Regolamento fa espresso rinvio alle norme e provvedimenti per ogni ambito non di competenza.



**Art. 6 Accesso ai documenti amministrativi e rilascio di copie**

1. L'accesso ai documenti amministrativi e il rilascio delle relative copie è assoggettato alla disciplina nazionale e regionale vigente, nonché a quella introdotta dal Regolamento comunale in materia.

**CAPO 2 – Dei soggetti e dell'organizzazione amministrativa**

**Art. 7 I titolari del diritto di iniziativa**

**Titoli abilitativi**

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

2. I soggetti indicati al comma precedente sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo comma 3.

#### **Autorizzazione Paesaggistica**

3. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.

#### **Piani Attuativi**

4. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. In caso di comproprietà l'istanza deve essere sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

5. Nel caso in cui la proposta non venga sottoscritta dalla totalità dei soggetti interessati, i proprietari degli immobili interessati, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale, si possono costituire in consorzio ai sensi della 6. L.R. n. 12/2005 ovvero ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 166/02.

La proposta di Piano Attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

#### **Certificato di Agibilità**

7. Sono legittimati a chiedere il certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli, nonché i loro successori o aventi causa.

#### ***Art. 8 Sportello unico dell'attività edilizia***

L'attività di sportello unico per l'edilizia di cui all'art. 32 della L.R. n. 12/2005 è definita da apposito Regolamento comunale.

#### ***Art. 9 Commissione per il Paesaggio***

1. La Commissione per il paesaggio, qualora costituita, ha le competenze fissate dalla legge regionale: in particolare, esprime i pareri obbligatori per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

2. La sua composizione e il suo funzionamento sono definiti da apposito Regolamento comunale.

#### ***Art. 10 Unità organizzativa competente e Responsabile del procedimento***

1. Il responsabile del procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente regolamento, ispira la propria attività al rispetto dei principi generali del procedimento amministrativo sanciti dalle vigenti leggi nazionali e regionali, dallo Statuto comunale e dal presente Regolamento.





2. In particolare, nell'ottica della trasparenza e piena partecipazione dei cittadini al procedimento amministrativo, il Responsabile del Procedimento inoltra comunicazioni scritte all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi" abbiano prodotto.
3. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le UU.OO - esterne alla propria – eventualmente coinvolte nel procedimento.
4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti delle UU.OO. esterne assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.
5. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle UU.OO. esterne alla propria – il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai responsabili delle altre unità organizzative, il Responsabile del Procedimento ne dà comunicazione al proprio Dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.
6. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria con l'emanazione del provvedimento finale entro i termini di cui all'art. 16.

#### ***Art. 11 Collegamenti procedurali e conferenza dei servizi***

1. Il Responsabile del Procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisori, cui partecipano rappresentanti delle unità organizzative a diverso titolo interessate, per l'esame contestuale delle tematiche intersettoriali coinvolte.
2. Formalizza quindi le decisioni raggiunte e redige una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.
3. Alle riunioni della Conferenza di Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare il proprio progetto.

### CAPO 3 – DELL’INIZIATIVA

#### ***Art. 12 Attività oggetto dell’istanza: le tipologie di interventi edilizi***

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono stabilite dalla legislazione nazionale e regionale, secondo le rispettive competenze.
2. Ulteriori definizioni tipologiche, ovvero elementi prescrittivi sulle tipologie di interventi edilizi, possono essere definite nelle norme del Piano delle regole e del Piano dei servizi.

#### ***Art. 13 Varianti***

1. Sono consentite varianti alle previsioni progettuali assentite
2. Le varianti sono definite e regolamentate dalle norme urbanistiche ed edilizie nazionali, regionali o dal PGT.

#### ***Art. 14 Titoli edilizi e certificazioni***

1. Nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, l’attività edilizia è libera ovvero assoggettata a titolo abilitativo.
2. Il PGT può individuare le attività edilizie che sono subordinate a preventiva approvazione di piano attuativo.
3. Nella fattispecie di cui al comma precedente il titolo abilitativo diretto può essere presentato contestualmente o anche successivamente al Piano Attuativo, ma il suo rilascio o efficacia decorrono dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica e sua registrazione e trascrizione.
4. Anteriormente, durante e a conclusione dell’esecuzione degli interventi edilizi i soggetti interessati possono richiedere all’amministrazione certificazioni e pareri in ordine allo *status* urbanistico-edilizio dell’immobile ovvero alla sussistenza di parametri normativi, ovvero l’espressione di pareri preventivi rispetto a soluzioni progettuali non ancora oggetto di istanza di rilascio di specifico titolo abilitativo.
5. In particolare, è possibile richiedere certificazioni di destinazione urbanistica o di abitabilità o agibilità, secondo le modalità fissate dalle norme nazionali e regionali. Laddove tale certificazione non è contemplata da norme legislative si applica il Regolamento comunale del procedimento amministrativo.

#### ***Art. 15 Modalità di presentazione delle istanze***

1. L’istanza per l’attività edilizia assoggettata a titolo abilitativo o piano attuativo d’iniziativa privata devono essere presentate al Protocollo comunale, dai soggetti aventi diritto d’iniziativa.
2. L’istanza è presentata servendosi dei modelli predisposti dagli Uffici comunali e completa degli allegati di seguito indicati comprese le rappresentazioni grafiche richieste e in conformità alla L.R. n. 12/2005.



3. In ogni caso, il progetto relativo agli interventi edilizi nonché la relativa documentazione devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - fornire un'efficace illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto urbano;
  - dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili.
4. Le istanze presentate ad uffici diversi dall'Ufficio Protocollo s'intendono presentate alla data in cui ivi pervengono e vengono registrate.
5. Al momento della presentazione dell'istanza, l'ufficio competente:
  - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
  - b) accerta che l'intervento non rientri nei casi di esclusione previsti dalla legge;
  - c) verifica se l'intervento sia soggetto all'ottenimento di titolo abilitativo convenzionato e all'esecuzione delle corrispondenti procedure preliminari;
  - d) esegue un esame sommario del rispetto delle principali disposizioni applicabili;
  - e) ove necessario, dichiara irricevibili le domande incomplete o che presentino evidenti motivi di inammissibilità, indicando i difetti riscontrati.
6. Se la verifica di cui al comma 5 ha esito positivo, vengono comunicati all'interessato tutti i dati relativi all'UO competente per l'istruttoria e il nominativo del responsabile del procedimento.
7. Qualora, in sede di presentazione dell'istanza o dell'istruttoria sulla stessa e comunque prima dell'inizio dei lavori, si riscontri l'assenza di una o più condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, l'istante può dichiarare di presentare la stessa come istanza di permesso di costruire.
8. Altre istanze sono regolamentate dalle leggi vigenti o dal Regolamento comunale del procedimento amministrativo.
9. L'Amministrazione comunale può sempre prevedere che le istanze siano trasmesse in via telematica, postale, per corriere, ecc. avuto riguardo del principio di semplificazione e speditezza del procedimento amministrativo.
10. La copia dell'istanza e relativi allegati, vistata dal Comune, deve essere tenuta in cantiere.

Elementi dell'istanza di opere edilizie e relativi allegati (titolo abilitativo e piani attuativi)	n. copie
<p><b>Modello</b> di richiesta di titolo abilitativo e/o comunicazione, compilato in ogni sua parte, contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dati anagrafici, codice fiscale e recapiti del titolare, del progettista e dell'impresa esecutrice;</li> <li>• attestazione circa la titolarità ad eseguire le opere;</li> <li>• dichiarazione circa lo stato di eventuali altri procedimenti inerenti gli immobili interessati dall'intervento (altri titoli abilitativi edilizi, richieste di condono pendenti o già definite, autorizzazioni paesaggistiche ecc.);</li> <li>• descrizione sintetica e qualifica tecnico-giuridica delle opere;</li> <li>• indicazione dei dati urbanistici principali dell'intervento (superficie di pavimento distinta per destinazioni e tipo di intervento, superfici fondiaria, coperta, occupata, filtrante, spazi per parcheggi);</li> <li>• attestazione del progettista di conformità urbanistica, edilizia ed igienica;</li> <li>• determinazione dei contributi di costruzione e delle modalità di versamento prescelte, se dovuti;</li> <li>• tutte le altre indicazioni e documenti riportati sul modello stesso, periodicamente aggiornato dagli uffici comunali.</li> </ul>	<b>1</b>
<p>Nulla osta preliminari alla presentazione del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e della Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta VV.F. ecc.;</li> <li>• autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli enti preposti;</li> <li>• relazione paesaggistica laddove richiesta secondo i modelli previsti dalle leggi vigenti.</li> </ul>	<b>1</b>
Elementi del progetto di opere edilizie e relativi allegati (titolo abilitativo)	
<p><b>Rilievo</b> dello stato di fatto comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stralcio della mappa catastale, e del PGT, con l'esatta indicazione degli immobili interessati;</li> <li>• planimetria generale quotata, in scala adeguata, a livello del piano terreno, comprendente l'area ed estesa all'intorno, con indicazione dell'orientamento, degli spazi pubblici circostanti con la relativa toponomastica, della posizione delle costruzioni confinanti con le relative altezze, le alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle reti tecnologiche e degli eventuali allacciamenti esistenti;</li> <li>• rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con indicazione dei punti di ripresa e montaggio in sequenza logica (ad esempio in strisce panoramiche);</li> <li>• rilievo quotato (piante di tutti i piani, prospetti e sezioni significative) degli edifici esistenti interessati dagli interventi, in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle destinazioni d'uso;</li> <li>• indicazione grafica e computo della superficie lorda di pavimento e degli altri parametri urbanistici significativi nella situazione di fatto</li> <li>• nel caso di edifici di particolare rilievo storico artistico o in contesti urbani di particolare interesse, documentazione cartografica, iconografica storica.</li> </ul>	<b>2</b>
<p>Progetto architettonico composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• relazione tecnica descrittiva;</li> <li>• planimetria generale in scala adeguata del lotto interessato dall'intervento ed estesa all'intorno, con indicazione, oltre a quanto riportato nella corrispondente tavola di rilievo,</li> </ul>	



<p>dell'inserimento dei nuovi fabbricati, delle distanze dai confini e dagli edifici circostanti, della posizione e conformazione degli accessi, degli allacciamenti di progetto, delle sistemazioni esterne, ivi comprese: pavimentazioni, sistemazioni a verde, opere di arredo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• piante in scala adeguata di tutti i piani con indicazione delle destinazioni relative e dei fondamentali parametri igienico edilizi quali: dimensione degli alloggi e dei locali, superfici delle aperture, rapporti aero-illuminanti, altezze interne, condizioni di accessibilità, ecc.</li> <li>• prospetti di progetto, estesi ai fabbricati circostanti;</li> <li>• sezioni significative quotate dei fabbricati in progetto;</li> <li>• tavole comparative ("gialli e rossi") relative a planimetria, piante, prospetti e sezioni;</li> <li>• indicazione grafica e computo della superficie lorda di pavimento e degli altri parametri urbanistici significativi nella situazione di progetto;</li> <li>• scheda sinottica di calcolo riportante la verifica dei parametri urbanistici quali: destinazioni d'uso, slp edificabile, rapporto di copertura, superficie filtrante, dotazione di parcheggi;</li> <li>• schema di fognatura con indicazione degli elementi necessari alla verifica delle prescrizioni dei precedenti artt. (aerazione/ventilazione/requisiti igienici);</li> <li>. schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo (per titoli abilitativi convenzionati).</li> </ul>	<p>2</p>
<p><b>Allegati alle proposte di piani attuativi</b></p>	
<p>• relazione tecnica descrittiva;</p> <p>. planimetria di rilievo plani altimetrico in scala adeguata;</p> <p>• planimetria generale in scala adeguata del comparto interessato dall'intervento ed estesa all'intorno, con indicazione, oltre a quanto riportato nella corrispondente tavola di rilievo, dell'inserimento dei nuovi fabbricati (area di concentrazione edilizia), delle distanze dai confini e dagli edifici circostanti, della posizione e conformazione degli accessi, degli allacciamenti di progetto, delle sistemazioni esterne, ivi comprese: pavimentazioni, sistemazioni a verde, opere di arredo;</p> <p>. progetto di massima delle opere di urbanizzazione e relativo computo metrico estimativo;</p> <p>. schema di convenzione urbanistica;</p> <p>. pareri/autorizzazioni/preventivi di allacciamento degli enti gestori delle reti.</p> <p>Inserire la documentazione da presentare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratto PGT e Catastale</li> <li>• Rilievo e misurazione aree</li> <li>• Inquadramento fotografico</li> <li>• Planimetria volumetrica uso del suolo</li> <li>• Aree in cessione</li> <li>• Sezione tipo e calcolo del volume</li> <li>• Verifica superficie filtrante</li> <li>• Verifica parcheggi pubblici</li> <li>• Viabilità</li> <li>• Sezioni stradali</li> <li>• Reti sottoservizi (fognatura, illuminazione, gas, telefonia, acqua ecc.)</li> <li>• Viste tridimensionali</li> <li>• Relazione tecnica</li> </ul>	<p>2</p>

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria</li><li>• Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria</li><li>• Relazione geologica e geotecnica</li><li>• Valutazione previsionale di clima acustico</li><li>• Indagine preliminare del sito, in caso di aree dismesse, nei casi in cui l'area o parte dell'area del Piano Attuativo abbia ospitato attività artigianali o produttive, con indicazione delle attività che si sono succedute nel tempo i potenziali centri di pericolo, quali aree di stoccaggio, serbatoi interrati e non, condotte di fognatura, vasche, ed ogni altro manufatto interrato che possano aver dato origine ad un inquinamento del suolo. Si rimanda all'art. 5 del PR/P1 del Piano delle Regole;</li><li>• Dichiarazione circa il rispetto del progetto della viabilità prevista nel Piano Attuativo al D.M. 19/04/2005 "Norme funzionale e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e della D.G.R. n.7/20829 del 16/02/2005 – Allegato A "linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione".</li><li>• Bozza di convenzione</li></ul> |  |
|--|--|

Per quanto qui non descritto si rimanda al Piano delle Regole.



## CAPO 4 – DELL'ISTRUTTORIA, INTERVENTI URGENTI, VOLTURA E VALIDITÀ DEI TITOLI

### ***Art. 16 Istruttoria***

Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 12/05 e s.m.i.

### ***Art. 17 Interventi urgenti***

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del procedimento competente, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, in relazione alla natura dell'intervento.

### ***Art. 18 Volture, pubblicazione dei titoli edilizi, registro delle pratiche edilizie e Anagrafe edilizia degli edifici***

1. La voltura del titolo è sempre ammissibile, purché non comporti un utilizzo frazionato del titolo stesso.
2. I termini di validità rimangono parimenti invariati.

### ***Art. 19 Validità dei titoli edilizi***

1. I lavori assentiti mediante titolo abilitativo devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia del titolo abilitativo ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo diverse previsioni delle norme di legge.
2. Alla scadenza il diritto decade, salvo che diverso termine non sia fissato nel permesso di costruire in ragione della rilevanza urbanistica delle opere assentite, ovvero si tratti di interventi su immobili destinati ad attività produttive o a servizi, laddove questi siano utilizzati o occupati.
3. In ogni caso, l'interessato può fare istanza di proroga anteriormente alla scadenza del termine di validità del titolo, ma solo nei casi stabiliti dalla legge. L'istanza di proroga impedisce la decadenza dal diritto.
4. I titoli abilitativi decadono altresì con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati nel termine di validità ordinario.
5. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata all'ottenimento di altro titolo abilitativo, da determinarsi in base alla tipologia edilizia delle opere residue. In tal caso, l'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla

corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute *medio tempore* e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

6. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel presente regolamento.

7. Sono fatti salvi gli ordinari poteri di verifica successiva e di autotutela dell'amministrazione, laddove se ne ravvisino le condizioni di esercizio. L'ordine di sospendere i lavori avviati deve essere in ogni caso preceduto dalla comunicazione dei motivi ostativi e richiesta di integrazioni, ai sensi della normativa vigente.

## **TITOLO III. PROCEDURE E ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO 1 – ADEMPIMENTI GENERALI**

#### ***Art. 20 Inizio e fine dei lavori***

1. L'Amministrazione comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza anche successivamente al rilascio del titolo, durante la fase di esecuzione delle opere edilizie, nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

2. I soggetti in possesso di titolo abilitativo, anche laddove sia stata esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività, devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare.

3. I lavori edili possono avere inizio:

a) dallo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi ovvero sia sospesa l'efficacia della denuncia;

b) entro il termine indicato nel permesso di costruire: in questo caso il titolare deve segnalare l'inizio dei lavori mediante apposita comunicazione;

4. Le sole opere di approntamento del cantiere non possono considerarsi quale effettivo inizio dei lavori.

5. Il termine per l'inizio degli interventi assentiti con permesso di costruire non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativi, salvo proroga rilasciata con provvedimento motivato nei casi di seguito indicati.

6. Se il titolare del provvedimento edilizio è un ente pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

7. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, nei seguenti casi:

a) opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

b) particolari caratteristiche tecnico-costruttive e dimensionali dell'opera da realizzare;





c) cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, quali calamità naturali, gravi eventi accidentali, provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

8. La proroga non può invece essere rilasciata se i ritardi siano dovuti a cause economiche, organizzative oppure ad errori progettuali e insufficienti rilievi dello stato di fatto.

9. I lavori devono essere ultimati nel termine di validità del titolo edilizio, salvo proroga concessa ai sensi delle norme vigenti, nei medesimi casi in cui è ammessa la proroga del termine di inizio dei lavori.

10. Per i soli interventi edilizi maggiori, il titolare del titolo abilitativo deve comunicare la loro ultimazione al Responsabile del procedimento, il quale può accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato. In tale ipotesi, inoltre, il titolare del titolo abilitativo è tenuto a fare istanza di rilascio del certificato di agibilità o relativa DIA nei termini di legge.

11. Sono salve le norme nazionali e regionali in tema di certificazione energetica e, in particolare, l'obbligo di presentare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e l'attestato di certificazione energetica redatto dal Soggetto certificatore, corredato da un'autodichiarazione in cui lo stesso certificatore, dichiara di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità previste dalla legge. In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.

12. Per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, si applica l'art. 19.

#### ***Art. 21 Richiesta e consegna dei punti fissi, recinzioni e strutture provvisionali***

##### ***Richiesta e consegna dei punti fissi***

1. Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani urbanistici o titoli abilitativi convenzionati), l'avente titolo può richiedere al Responsabile del procedimento che ne ha curato l'istruttoria, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione dell'istanza di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni che confinino con spazi pubblici l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 15 giorni.

3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dall'assuntore dei lavori, salva la possibilità di verifica da parte degli uffici comunali.

4. Trascorsi quindici giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
5. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione. Dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

### **Recinzioni**

6. Nel caso di interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, anteriormente al loro inizio, l'avente titolo deve, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle UU.OO. competenti. La denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
7. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. 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 delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
8. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
9. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza e in base a quanto stabilito da apposito regolamento comunale, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
10. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
11. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.



### **Struttura provvisoria**

12. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

13. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

14. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti delle necessarie certificazioni; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

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

16. Nel corso dei lavori di sopraelevazione e di recupero dei sottotetti devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio e ad evitare infiltrazioni e altri danni.

### ***Art. 22 Disciplina del cantiere di costruzione e gestione dell'emergenza***

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di igiene ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

3. Nello svolgimento dell'attività edilizia devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento e sulla base di idonee indagini geognostiche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di

lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo, del titolare degli stessi, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

6. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia dei titoli abilitativi ed i grafici relativi.

7. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

8. Il responsabile del procedimento competente tanto dell'Amministrazione comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

### ***Art. 23 Scavi e fondazioni, reperti archeologici e tutela ambientale suolo e sottosuolo***

#### **Scavi e fondazioni**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

5. L'eventuale utilizzo di terre e rocce da scavo comprese quelle derivanti dalla costruzione di infrastrutture per reinterri, riempimenti e rilevati, deve essere illustrato in un apposito piano degli scavi, che descriva la tipologia del materiale, il quantitativo stimato, le modalità analitiche per la verifica del suo stato di qualità ed indichi il sito di destinazione nel caso di utilizzo esterno al sito di produzione. Il piano dovrà essere presentato all'ARPA Lombardia per l'espressione del proprio parere.



6. Le terre e rocce da scavo non riutilizzate sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti secondo le norme vigenti.

7. 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 eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso di lavori di bonifica dei terreni analoga comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente.

### **Reperti archeologici**

8. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile del procedimento che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

9. 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.

10. Le opere devono essere realizzate con l'osservanza delle eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

### **Tutela ambientale del suolo e sottosuolo**

11. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre ad indagine ambientale preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- a) le aree industriali dismesse;
- b) le aree interessate da cessate attività insalubri di 1a classe;
- c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata di riconversione di attività artigianali e industriali;
- d) le aree con attività inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (quali ad esempio distributori di carburanti);

12. L'indagine ambientale di cui al comma 1 deve essere concordata e successivamente effettuata in contraddittorio con ARPA Lombardia.

13. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare delle contaminazioni a carico del suolo e sottosuolo deve essere avviata la procedura di bonifica ai sensi della normativa vigente in materia.

14. A tutti i progetti edilizi riguardanti la riqualificazione, il riutilizzo e la rioccupazione, anche parziale, di aree industriali dismesse o di aree interessate da attività insalubri di 1a classe, ai

sensi della normativa in materia, deve essere allegato un documento che illustri i risultati dell'indagine ambientale di cui al comma 10.

15. Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione, significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli, su immobili o parti di essi localizzati su aree già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere svolta una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.

#### ***Art. 24 Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici***

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'U.O. competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione è subordinata alla prestazione di idonea cauzione.
2. Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Qualora 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, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

#### ***Art. 25 Vigilanza sulle costruzioni***

1. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e – più in generale – i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le UU.OO. competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente che provvede



all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili.

4. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Responsabile del procedimento.

5. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:

- i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
- la chiara indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
- l'identificazione degli eventuali immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione.

6. I responsabili di abusi edilizi, consistenti in interventi edilizi maggiori realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.

7. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, il rilascio del permesso di costruire a sanatoria, proponendo anche eventuali opere di demolizione o adeguamento per le parti realizzate in difformità alle norme vigenti.

## TITOLO IV. DISPOSIZIONE SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO 1. AMBIENTE URBANO

#### ***Art. 26 Qualità e decoro dell'ambiente urbano***

1. L'ambiente urbano è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti, siano essi pubblici, di uso pubblico o privati.

2. Per "spazi pubblici" s'intendono gli spazi e le aree di uso pubblico appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune, nonché quelli di proprietà privata soggetti a servitù di pubblico uso o passaggio.

3. Il Comune promuove le iniziative e gli interventi edilizi rivolti a migliorare il paesaggio e l'ambiente urbani. In particolare, favorisce il recupero del patrimonio edilizio, il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la loro contestualità con gli interventi edilizi privati.

4. In questa prospettiva, il Comune e gli Enti preposti alla tutela dei vincoli culturali e paesaggistici, secondo le rispettive competenze, sottopongono i progetti edilizi ad un esame di merito, relativamente alla qualità estetica ed all'inserimento nel paesaggio.

**Art. 27 Arredo urbano**

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
  - a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
  - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - g) gli orologi pubblici;
  - h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - l) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi pubblici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

**Art. 28 Manutenzione e revisione periodica degli edifici, cura delle aree inedificate o dismesse****Manutenzione e revisione periodica degli edifici, cura delle aree in edificate o dismesse**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, il Comune provvede a mezzo dei provvedimenti contingibili e urgenti ammessi in materia edilizia e sanitaria.





3. Il Responsabile del procedimento competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'ASL, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - al pari che negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.
5. L'Amministrazione Comunale in relazione alle esigenze di contenimento dei consumi energetici promuove, anche a mezzo degli incentivi previsti dal presente Regolamento e dal PGT, in occasione di interventi di manutenzione sulle facciate e sulle coperture, la realizzazione di isolamenti integrativi, e l'integrazione di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

#### **Aree inedificate o dismesse**

6. Le aree inedificate e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano.
7. Gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario che possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi di demolizione di scale e solette.
8. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o aree o edifici dismessi, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, disinfestazione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica. Le cave devono essere recintate per il loro intero perimetro.
9. Nei casi in cui sia necessario per la tutela della sicurezza, dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il Dirigente preposto all'unità operativa competente, ingiunge ai proprietari o ai detentori di eseguire, in un congruo termine, gli interventi sopramenzionati, ove i medesimi non vi abbiano spontaneamente provveduto. Può altresì prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o recinzioni stabili e decorose.
10. In caso di inottemperanza all'ingiunzione ad adempiere,

l'Amministrazione Comunale provvederà ad eseguire gli interventi necessari in danno dei soggetti tenuti.

11. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, quando non siano parte di un progetto architettonico compiuto, visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo decoroso (come ad esempio: verde verticale, murales, ecc) e la rimozione di insegne, impianti e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### ***Art. 29 Insegne e cartelli pubblicitari***

1. Per quanto attiene il presente articolo si fa espresso rimando al regolamento comunale.
2. L'apposizione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
3. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto della normativa regionale e comunale.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

#### ***Art. 30 Numero civico degli edifici***

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario salvo diverse determinazioni. Gli indicatori numerici assegnati possono essere sostituiti, a cura e spese della proprietà, da indicatori in tutto conformi, luminosi nelle ore notturne e solo relativamente alla parte numerica.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta, fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile per chi vi accede.
4. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza necessità di alcuna richiesta, una targa di dimensioni massime 30 x 40 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.
5. L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).



6. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

### ***Art. 31 Chioschi, edicole e cabine telefoniche***

1. Chioschi, edicole e cabine telefoniche situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e quelle contenute nelle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Tutti gli elementi che sono presenti sulla scena urbana, che si incontrano nello spazio costruito, a servizio di edicole, ristoranti, bar, bancarelle ecc. e tutte le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di illuminazione, apparecchiature di qualsiasi tipo, comprese le transenne, i sistemi di segnalazione, allestimenti di cantiere ecc., non devono costituire fonte di pericolo, disagio o affaticamento per chiunque. Qualora costituiscano ostacolo devono essere rimossi, al fine di rendere non solo fruibili ma anche sicuri e confortevoli tutti gli spazi urbani.
3. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole ubicati sia su aree pubbliche che private, debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito titolo.

### ***Art. 32 Strumenti di integrazione per disabili***

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.
2. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative:
  - a) ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
  - b) agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi;
  - c) agli edifici, agli spazi ed ai servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
  - d) agli edifici soggetti a vincolo monumentale, nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
3. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

**Art. 33 Disciplina del verde su spazi pubblici**

1. Il comune promuove lo sviluppo e la cura delle aree a verde nei spazi pubblici o ad uso pubblico, in particolare nei progetti relativi alla creazione di infrastrutture e nuovi spazi pubblici o di uso pubblico ovvero nella risistemazione di infrastrutture e spazi esistenti.
2. Favorisce la più ampia partecipazione dei soggetti privati nella gestione delle aree a verde, di aiuole ed orti urbani, con il ricorso a forme di sponsorizzazione, assegnazione a comitati di quartiere ad organizzazioni senza scopo di lucro.
3. Nelle convenzioni possono essere stabilite tipologie del verde e modalità di manutenzione. A favore del privato può essere concessa l'installazione di targhe contenenti elementi identificativi del gestore a scopo divulgativo e pubblicitario nel rispetto della normativa vigente.

**Art. 34 Passaggi pedonali, marciapiedi e porticati****Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche; la larghezza minima del marciapiede deve essere di ml. 1,50 al netto di eventuali impianti (pali illuminazione, pali segnaletica, ecc.) salvo deroghe motivate in relazione alla tipologia di strada, al particolare contesto urbano (nuclei di antica formazione, ecc.), alla sicurezza della viabilità.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone a ridotta o rallentata mobilità.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Non sono ammesse fessure in griglie, ed altri manufatti se non quelli certificati "salvatacco" e "antisdrucchiolo". Le griglie devono presentare elementi paralleli e devono comunque essere poste con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

**Porticati**

10. Per l'accesso agli edifici è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione del relativo canone.



11. Se tali aree porticate sono aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, fermo restando il rispetto di finiture e materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani e delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
12. Inoltre, in presenza di logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.
13. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

#### ***Art. 35 Piste ciclabili***

1. Le piste ciclabili devono avere caratteristiche tecniche conformi alle prescrizioni della normativa vigente in materia nonché alle indicazioni degli specifici piani di settore.
2. Qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; qualora siano destinate a due sensi di marcia o si sovrapponga funzionalmente ad un percorso pedonale devono aver larghezza minima complessiva di m. 2,50; devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Possono essere derogate le larghezze suddette in casi particolari da stabilirsi a cura del Responsabile di procedimento.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo e con la segnaletica orizzontale e verticale prevista dal vigente Codice della Strada.

#### ***Art. 36 Accessi veicolari, parcheggi pubblici e privati, dotazioni minime di parcheggi, strade private***

##### **Accessi veicolari**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:

a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un apposito elenco, aggiornato annualmente, l'accesso diretto dallo spazio pubblico non è consentito qualora non siano possibili l'inversione di marcia nello spazio privato e la reimmissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;

b) nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

4. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

a) nelle strade il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di 4,50 m dal filo della carreggiata, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°, salvo diverse indicazioni delle norme del Piano delle regole;

b) laddove per dimostrata impossibilità di realizzare quanto previsto al punto precedente il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante, l'apertura di passi carrabili nella cordonatura del marciapiede, ove:

a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m e non sia superiore a 6,50 m (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive) salvo diverse indicazioni del Piano delle regole o nei casi di dimostrata impossibilità alle suddette larghezze;

b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;

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

5. Il passo carrabile è consentito anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso, salvo sempre il rispetto dei limiti imposti dalla pubblica sicurezza.

6. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso



agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:

- 5,50 m nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- 6,00 m in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di 3,50 m ed il raggio esterno minimo di 9,50 m;

b) percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:

- quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
- in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

c) tratti in piano lunghi almeno 4.50 m per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;

d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;

e) dimensione indicativa dei corselli di distribuzione interna pari a:

- 6.00 m per l'accesso ai boxes
- 5,50 m per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;

f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

7. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

8. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra di ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

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

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

11. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili.
12. L'amministrazione comunale può promuovere, ai sensi delle norme vigenti, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche.
13. In tal caso le superfici sovrastanti, devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico. Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.

#### **Strade private**

14. La costruzione di strade private, comporta l'obbligo per tutti i proprietari dei terreni latitanti di provvedere ad adeguata sistemazione e manutenzione, costituendo apposito condominio, secondo le prescrizioni tecniche del Comune rilasciate mediante convenzione in sede di rilascio del titolo abilitativo.
15. In particolare, i proprietari hanno l'obbligo di provvedere:
  - agli scarichi delle acque meteoriche e nere;
  - alla pavimentazione e sistemazione della strada;
  - all'illuminazione;
  - alla nettezza e alla manutenzione.
16. Tali obblighi non si applicano alle strade rurali.
17. Se in regola con tutti i requisiti tecnico-strutturali, i proprietari aventi titolo, potranno proporre la cessione al Comune delle strade private.
18. Tali strade, una volta aperte, non potranno più essere sottratte all'uso pubbliche dovranno mantenersi sgombre.
19. La larghezza della sede stradale è regolamentata dal PGT.

#### ***Art. 37 Disciplina d'uso del sottosuolo***

1. Per uso degli spazi di sottosuolo pubblico, deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
2. Fatta salvo quanto previsto dal presente Regolamento in tema di interventi edilizi e tutela del suolo e sottosuolo, laddove l'uso degli spazi del sottosuolo comporti la presenza di persone, tali spazi dovranno essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) in caso di spazi aperti al pubblico, conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;





e) conformi alla normativa relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

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

4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e sulla base delle direttive impartite dagli uffici comunale preposti.

### ***Art. 38 Rete di servizi pubblici***

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di produzione e distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti interi edifici.

4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai commi precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.

5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.

6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

7. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche di ricezione all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla

copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via e possibilmente colorate in armonia con il colore della copertura.

8. Il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture anche per i servizi di telecomunicazione.

9. L'esecuzione di lavori di manutenzione o ampliamento sulla rete dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sottosuolo non deve compromettere la qualità e l'estetica dell'ambiente urbano. In particolare, deve essere assicurato il ripristino dello stato antecedente anche sotto il profilo dell'uniformità dei materiali utilizzati e dei manti di copertura delle pavimentazioni stradali. Inoltre, Nella posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata si devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

10. L'amministrazione comunale può prescrivere, in occasione del rilascio dei titoli abilitativi, nelle convenzioni o nei piani urbanistici attuativi migliorie all'arredo urbano a carico dei soggetti che eseguono l'intervento.

11. Per edifici di nuova costruzione il Comune ha inoltre la facoltà di concedere la formazione di intercapedini stradali, a cura e spese dei soggetti privati, che rimangono però alla proprietà comunale e finalizzate alla sistemazione dei servizi pubblici nel sottosuolo. I privati possono in tal caso usufruirne solo per l'aerazione e illuminazione dei locali sotterranei.

12. Tali intercapedini vanno ricavate sotto i marciapiedi lungo tutta la fronte stradale in modo da assicurare la continuità e permettere così il collegamento delle condutture e dei cavi.

## **CAPO 2. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE URBANO**

### ***Art. 39 Campo di applicazione***

1. Le norme del presente Titolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dei fabbricati. In tutti gli altri casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le stesse norme non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un miglioramento della situazione igienica preesistente.

2. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

3. I requisiti degli spazi di abitazione, di servizio ed accessori di cui al presente Titolo, si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni.



4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

***Art. 40 Distanze, allineamenti, cavedii e intercapedini su spazi pubblici e privati***

***Distanze***

1. La disciplina e i criteri di calcolo delle distanze sono stabiliti in via prioritaria dalle norme del Piano delle regole, cui si rinvia.
2. Generalmente, negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, ad esclusione degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei tamponamenti verticali finalizzati al risparmio energetico aventi le caratteristiche prescritte dalla legge, la distanza degli edifici dal confine di proprietà non può essere inferiore a 5 m salvo quanto previsto dalla normativa del PGT. La norma non si applica tra proprietà facenti parte di uno stesso complesso condominiale.
3. Generalmente, bow windows, balconi, gronde, pensiline, insegne e simili dovranno tenersi alle distanze previste dal PGT o dal Codice Civile e debbono garantire, per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza conformi alle normative tecniche esistenti, con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.
4. I battenti di tutte le aperture poste ad altezza inferiore a m. 4,20 non dovranno invadere, durante la manovra di apertura, lo spazio pubblico ovvero essere di tipo scorrevole o a scomparsa.
5. Gli interventi di cui al comma 2, devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire condizioni di aero-illuminazione degli edifici preesistenti. A questo fine, qualora i nuovi volumi in progetto si trovino compresi nell'area antistante una fronte finestrata esistente, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta inclinata di 60° sull'orizzontale, condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta in posizione più sfavorevole, con origine in corrispondenza dell'intersezione tra il piano della parete esterna del fabbricato ed il piano del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi. La verifica non si applica nei cortili.
6. I fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al comma 4 e comunque assicurare il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli spazi pubblici circostanti.

**Allineamenti**

7. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dal PGT, dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dal presente Regolamento, può essere imposta, in sede di rilascio del titolo abilitativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

8. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

9. 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.

### **Cavedii**

10. I cavedii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine.

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

12. In rapporto alla loro altezza i cavedii possono essere così dimensionati:

- altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 mq;
- altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 mq;
- altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 mq;
- altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 mq.

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

14. L'altezza dei cavedii si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

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

16. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

17. Nell'ambito di interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza integrale demolizione e ricostruzione è ammessa la chiusura dei cavedii per l'ampliamento di locali agibili, senza che ciò costituisca aumento di SLP, nel rispetto delle norme igienico-edilizie e in particolare delle norme sulla ventilazione degli ambienti interni.

18. I cavedii tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

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

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

### **Intercapedini**

21. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono



essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

22. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo nulla osta rilasciato da competente Ufficio Demanio e Patrimonio, 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.

23. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

24. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione delle intercapedini sono a totale carico dei proprietari.

#### ***Art. 41 Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura***

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

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

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

4. Il colore e i materiali delle facciate devono preferibilmente riprendere quelli originali; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

5. Per interventi da eseguirsi nell'ambito della città consolidata, così come definita dal Piano delle regole, e su edifici di interesse storico, architettonico e paesaggistico, si rimanda all'allegato Tabella dei colori. Nelle altre zone il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale.

6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### ***Art. 42 Disciplina del verde privato***

1. Nella disciplina del verde sono comprese la realizzazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto elementi fondamentali di qualità paesistico-ambientale e di sostenibilità energetica degli edifici.

2. Gli alberi sono un patrimonio collettivo da conservare e proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di alberi con diametro del tronco superiore a 30 cm e/o di pregio ambientale, senza la preventiva autorizzazione comunale, salvo quanto diversamente

stabilito da apposito regolamento o dalla normativa del PGT; è obbligatoria la ripiantumazione salvo motivate esigenze di sicurezza ed incolumità.

3. Il verde dovrà essere progettato secondo i principi della bioclimatica per favorire la riduzione dell'assorbimento della radiazione solare ed evitare le dispersioni per convezione e proteggere dai venti freddi in inverno. La densità di impianto deve essere fatta in ragione della specie impiantata.

4. Compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica e con le norme urbanistico-edilizie, è ammesso altresì il ricorso al verde pensile anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione. In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento d'inerte di colore chiaro.

5. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni è compatibile con le finalità di risparmio energetico e deve essere perseguito ogniqualvolta si renda necessario evitare dispersioni o accumuli di calore.

6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati, che presentino caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.

7. Il Comune, con provvedimento motivato del Responsabile del procedimento competente, può imporre la manutenzione, la conservazione e la riqualificazione del verde privato, fissando le modalità manutentive finalizzate allo scopo e le specie vegetali compatibili con il quadro fitoclimatico e paesaggistico.

8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo con aggetto massimo di m. 2,00. Ai sensi del Codice della strada è fatto obbligo ai proprietari della vegetazione adiacente alla via pubblica di curarne la manutenzione di modo che non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, curando la rimozione dal piano pedonale e stradale di eventuali cascami.

9. E' fatto divieto di utilizzare le aree verdi per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

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

10. La messa a dimora di piante del verde pubblico, o per nuove formazioni del verde, o la sostituzione di piante morte, nella stagione opportuna preferibilmente nella autunno-invernale.

11. L'area di pertinenza degli alberi, basata sullo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale, è definita dalla circonferenza a terra avente come centro il fusto dell'albero secondo il seguente schema:

1. altezza > m 16,00: raggio m. 4
2. altezza m 10,00 - m 16,00: raggio m. 3
3. altezza < m 10,00: raggio m. 2



12. Per pubblico interesse o qualora se ne presenti la necessità, il Comune può realizzare o autorizzare l'impianto di alberature stradali all'interno dei centri abitati in deroga agli artt. 892 e seguenti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e dai cigli stradali, nonché imporre le distanze consigliate.

#### ***Art. 43 Impermeabilità degli edifici, scarichi e pluviali***

##### **Impermeabilità degli edifici**

1. Fatta salva la quantità minima di superficie drenante fissata dalle norme del Piano delle regole, le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione sia di 100 Pa.

##### **Scarichi**

5. Lo scarico delle acque deve rispettare le vigenti norme in materia ed, in particolare, il Codice dell'ambiente e la normativa regionale.
6. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:
  - a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
  - b) acque reflue domestiche e assimilabili: scarichi provenienti da insediamenti domestici e assimilabili (acque nere);
  - c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;
  - d) acque provenienti da autorimesse: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse. Le stesse andranno successivamente a recapitare nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
7. Le suddette acque devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche. Le acque meteoriche devono essere preferibilmente smaltite in loco.
8. Nelle zone servite da pubblica fognatura, e comunque in sinergia con quanto previsto dal regolamento dell'ente gestore, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa

l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo ISB (Ispezione-Sifone-Braga).

9. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, si devono adottare i sistemi alternativi di scarico previsti dalle norme regionali vigenti. In tali situazioni è ammessa la realizzazione di interventi fino al risanamento conservativo e di interventi di recupero abitativo dei sottotetti, anche in carenza della pubblica fognatura.

10. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

11. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

12. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

13. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente e impermeabile. La rete di fognatura dovrà risultare quindi a perfetta tenuta.

14. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

15. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ARPA territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

16. Nell'ultimo piano interrato degli edifici, considerata la possibilità di impiego di nuovi materiali che garantiscono un'elevata resistenza al deterioramento, le sole tubazioni di raccolta degli scarichi che hanno origine al di sotto del piano stradale, potranno essere mantenute sotto pavimento, a condizione:

- che risultino di materiale idoneo a garantire la tenuta;
- che presentino ispezioni ad ogni innesto o cambio di direzione e comunque a distanza non superiore a 15 m;

17. In caso contrario, la rete dovrà essere totalmente ispezionabile. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici da effettuare almeno ogni quattro anni, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione.

### **Pluviali**

18. Il tetto dei fabbricati, anche di quelli esistenti, verso gli spazi pubblici e privati deve essere munito di canale di ampiezza sufficiente a contenere e scaricare le acque piovane.





19. I tubi pluviali verticali possono essere in vista anche verso gli spazi pubblici, ma, per la parte inferiore a m. 4,20, devono essere internati nei muri. Per quest'ultimo tratto, i tubi devono essere in ghisa od altro materiale non soggetto a corrosione.

20. I tubi e i loro giunti non devono trovarsi a contatto con le pareti della rispettiva incassatura.

#### ***Art. 44 Emissioni***

1. Tutti gli apparecchi e gli impianti di combustione devono essere forniti di canna fumaria indipendente e terminante a un livello per almeno m. 1 più alto del piano di copertura del fabbricato o dei fabbricati contingenti più alti, salvo diversa normativa di riferimento.

2. Fatte salve le norme speciali in tema di emissioni, è vietato disperdere nell'atmosfera attraverso camini domestici o industriali, o con qualsiasi altro mezzo, fumi visibili, polveri ed altre sostanze solide o gassose che possano risultare dannose o pericolose per la salute pubblica.

3. Ove si verificano gli inconvenienti sopra menzionati, dovranno essere adottati speciali accorgimenti ed opportuni apparecchi per la completa depurazione dei fumi.

4. I focolari o gli impianti produttori di fumo dovranno essere conformi alle vigenti norme di sicurezza e alloggiati in locali aventi le prescrizioni richieste in ragione del tipo e della funzione dell'impianto.

5. Sono fatte salve le più stringenti norme in tema di risparmio energetico e sostenibilità ambientale previste per gli edifici e per gli impianti di combustione e di produzione di calore/raffreddamento artificiale in essi ubicati.

#### ***Art. 45 Rifiuti solidi***

1. Fatte salve le successive disposizioni in tema di locale destinato alla raccolta dei rifiuti, i rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

2. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione riguardanti l'intero edificio o comunque gli interi piani terreni e seminterrati, devono essere previsti locali o stalli raggiungibili dalla strada pubblica, per il deposito e raccolta dei rifiuti. Tali spazi devono garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante ed essere in conformità con i requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

3. In caso di ristrutturazione e o manutenzione straordinaria dei condomini esistenti, si deve prediligere, ove possibile, l'individuazione di spazi esterni alla recinzione, opportunamente delimitati e riconoscibili, volti al deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani di produzione domestica o simili.

### CAPO 3. MORFOLOGIA, SALUBRITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### ***Art. 46 Requisiti di confort igienico, aero-illuminanti e di sostenibilità ambientale energetica e tecnologica***

1. Gli edifici devono rispettare i requisiti igienici, di aero-illuminazione naturale e artificiale, di sostenibilità ambientale ed energetica richiesti dalle norme vigenti nazionali e regionali, dagli strumenti urbanistici di vario livello, nonché dal Regolamento locale di Igiene nonché, per quanto di competenza, dal presente Regolamento.
2. Al fine di promuovere il rispetto dei requisiti prestazionali facoltativi ovvero di livelli superiori a quelli prescritti per i requisiti obbligatori, vengono previsti incentivi relativi alla capacità edificatoria ammissibile, secondo quanto stabilito dal PGT.
3. In ogni caso, per le nuove costruzioni nonché per quelle realizzate in ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, lo standard minimo previsto obbligatoriamente dal presente regolamento è quello di cui all'Allegato energetico al presente Regolamento.

#### **Modalità di partecipazione delle istanze di incentivazione**

4. Per i progetti che avranno raggiunto un grado di progettazione e/o previsione realizzativa conforme ai criteri di cui all'Allegato Energetico e alla normativa del PGT, gli interessati possono fare istanza di accesso agli incentivi, nell'ambito della verifica preliminare di progetto di cui all'art. 14.
5. La domanda deve essere compilata utilizzando l'eventuale modulo elaborato dai competenti uffici e contenete tutti i dati e gli allegati richiesti.
6. Ai fini dell'utilizzo automatico degli incentivi, l'istanza di rilascio del titolo abilitativi deve conseguire il parere favorevole degli Uffici competenti sulla istanza di verifica preliminare. I progetti possono essere accompagnati da una autocertificazione circa la rispondenza delle istanze a quanto indicato nell'istanza di accesso agli incentivi.
7. La verifica degli incentivi è svolta, oltre che in seguito alla presentazione dell'istanza e dunque a mezzo della verifica preliminare, anche in corso d'opera ovvero a lavori ultimati.

#### **Sanzioni**

8. Il mancato rispetto o raggiungimento dei requisiti per l'incentivazione, comporta la decadenza dal diritto di accesso agli incentivi con riserva di applicazione delle norme vigenti in materia di vigilanza e repressione degli abusi edilizi.

#### ***Art. 47 - Recupero e riutilizzo delle acque piovane***

I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono osservare le prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n. 2/06 e s.m.i. Per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibili, dovranno essere utilizzati sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in



relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

Ai fini del dimensionamento delle vasche di raccolta delle acque meteoriche si dispone una capienza pari a 20 litri per ogni mq. di giardino avente una superficie superiore a mq. 60, con un minimo garantito di 9000 litri, 10 litri per ogni mq. di giardino aggiuntivo fino a mq. 2.000,00.

In tutte le nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo, compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo tra i 5 ed i 7 litri.

#### ***Art. 48 - Riduzione degli effetti del gas radon.***

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA deve essere garantita una ventilazione su ogni lato del fabbricato.

In particolare, nei locali interrati, seminterrati o al piano terra, si devono adottare accorgimenti (quali vespai areati, aerazione permanente naturale dei locali, pellicole impermeabili al gas, ecc) per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee ed individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'ente preposto (ARPA).

I principali punti attraverso i quali l'aria carica di gas radon riesce a penetrare dal suolo nell'edificio sono le aperture, le fessurazioni, i giunti o le superfici particolarmente permeabili.

<b>Caratteristiche dell'edificio che aumentano la probabilità di ingresso di radon</b>	
<b>Scavo di fondazione</b>	effettuato minando la roccia in area di riempimento, su ghiaia o sabbia in terreni di fondazione con crepe o molto permeabili, anche se al di fuori delle aree a rischio radon
<b>Attacco a terra</b>	atto diretto del primo solaio e/o di alcune pareti con il terreno mancanza di vespaio areato
<b>Superfici permeabili</b>	pavimenti naturali in terra battuta, ciotoli, ecc. solai in legno pareti in forati muratura in pietrisco
<b>Punti di infiltrazione</b>	fori di passaggio cavi e tubazioni giunti o fessurazioni in pavimenti e pareti pozzetti ed aperture di controllo prese elettriche nelle pareti della cantina camini, montacarichi, etc.
<b>Distribuzione spazi</b>	locali interrati o seminterrati adibiti ad abitazione presenza di scale aperte che conducono alla cantina
<b>Fruizione</b>	nulla o scarsa ventilazione dei locali interrati scarsa ventilazione dei locali abitati lunga permanenza in locali interrati o seminterrati

Le tecniche di controllo dell'inquinamento indoor da gas radon possono essere schematicamente riassunte in:

- a) barriere impermeabili (evitare l'ingresso del radon all'interno degli edifici con membrane a tenuta d'aria);
- b) depressione alla base dell'edificio (intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera);
- c) pressurizzazione alla base dell'edificio (deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas).

Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici residenziali o destinati alla presenza permanente di persone dovranno applicarsi le misure previste dalle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con DDG 12678 del 21.12.2011, in particolare le tecniche di prevenzione e mitigazione ivi previste al Cap. 3- pag. 10 e seguenti.

## CAPO 4 - MEZZI PUBBLICITARI

### ***Art. 49 – Nota generale***

Il comune di Tribiano è dotato di apposito "Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità, diritto sulle pubbliche affissioni ed effettuazioni del servizio", approvato con Delibera di CC n. 56 del 15/11/1994, al quale si rimanda integralmente per quanto non espressamente regolamentato dal presente documento.

### ***Art. 50 - Tende parasole su suolo pubblico a servizio di servizi commerciali***

1. Nell'intero territorio comunale sono vietate le tende parasole:
  - su strade sprovviste di marciapiedi, se non del tipo a raso senza sporgenza;
  - se oscuranti impianti segnaletici stradali o lampade semaforiche;
  - in materiali plastici, trasparenti o riflettenti.
2. Nell'intero territorio comunale sono consentite tende parasole:
  - con scritte o insegne pubblicitarie: è consentita l'apposizione del solo nome dell'attività, con superficie max di mq. 0,50 e di un solo marchio o logotipo per tenda, con superfici max di mq. 0,12;
  - tesate a sbraccio in sporgenza dal filo fabbricato se arretrate dal bordo del marciapiede almeno di cm. 50;
  - a raso con sporgenza massima dal filo muro di cm. 20;
  - in colori omogenei ed in armonia con le tinte di facciata;
  - prive di qualsiasi appendice laterale.



Tutte le tende devono essere poste all'altezza minima di mt 2,20 dal piano di marciapiede in rilevato, o a mt. 2,40 dal piano del marciapiede a raso, sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,20.

#### ***Art. 51 - Obblighi del titolare***

E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di:

- verificare il buono stato di conservazione dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari e delle loro strutture di sostegno;
- effettuare gli interventi necessari al loro buon mantenimento;
- procedere alla rimozione nel caso di decadenza o revoca delle autorizzazioni o di insussistenza delle condizioni di sicurezza previste all'atto dell'installazione o di motivata richiesta;
- Procedere al ripristino della facciata nel caso la rimozione abbia creato danni tali da renderla indecorosa alla pubblica vista;
- Di allocare saldamente sul mezzo pubblicitario o cartello autorizzato, ai sensi dell'art. 55 del DPR 495/92, una targhetta metallica, posta in posizione facilmente accessibile, sulla quale devono essere riportati con caratteri incisi i seguenti dati: a) indicazione del Comune, b) Soggetto titolare, c) Numero di autorizzazione, d) Data di scadenza.
- I mezzi pubblicitari per i quali risulta difficoltosa l'applicazione di targhette, è ammesso che i suddetti dati siano riportati con scritte a carattere indelebile, con obbligo di eventuale manutenzione al fine di garantirne la semplice lettura. La targhetta o scritta devono ovviamente essere sostituite ad ogni rinnovo dell'autorizzazione ed ogni qualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.

#### ***Art. 52 – Sanzioni***

In caso di mancata osservanza delle disposizioni di cui alle presenti direttive si applicano le sanzioni previste dal vigente Codice della strada.

## **TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO 1 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO**

#### ***Art. 53 -Rinvio a leggi speciali***

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

***Art. 54 -Abrogazione di norme preesistenti***

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme, fatti salvi i criteri prescrittivi previsti nella strumentazione urbanistica generale ed attuativa.

***Art. 55 -Vigilanza sugli interventi***

Il Responsabile del procedimento esercita la vigilanza, come previsto dal primo comma dell'art. 27 del D.P.R. del 6/6/2001 n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abilitativo.

***Art. 56 -Provvedimenti amministrativi***

Il Responsabile del procedimento competente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del D.P.R. del 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

***Art. 57 -Sanzioni***

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 500, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs.n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni.