

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE DI TORNATA

Regolamento Edilizio Comunale

redatto in conformità agli indirizzi generali della L.R. 11.03.2005 n° 12

arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a

INDICE GENERALE

Titolo I°	– Norme Generali	Pag.	03
Titolo II°	– Procedure	Pag.	05
Titolo III°	– Organi consultivi	Pag.	12
Titolo IV°	– Esecuzione degli interventi - Vigilanza	Pag.	14
Titolo V°	– Agibilità degli edifici ed APE	Pag.	21
Titolo VI°	– Ambiente urbano – Qualità, Decoro, Morfologia, degli edifici	Pag.	25
Titolo VII°	– Interventi sul patrimonio arboreo privato	Pag.	55
Titolo VIII°	– Impianti fissi per le telecomunicazioni	Pag.	60
Titolo IX°	– Disposizioni finali	Pag.	62

allegato al Regolamento Edilizio :

ALLEGATO ENERGETICO

TITOLO I°
NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' APPROVAZIONE, EFFICACIA, DURATA E MODIFICHE DEL REGOLAMENTO

Il **Regolamento Edilizio Comunale – R.E.C.** – (d’ora in poi “Regolamento”) contiene le disposizioni sull’attività edilizia consentite dall’art. 28 della Legge Regionale 11.marzo.2005 n° 12 e recepisce le disposizioni contenute nel “Testo Unico per l’Edilizia” approvato con D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e quelle contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, nonché nel D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 “Norme in materia Ambientale”.

Al Regolamento si applicano altresì le disposizioni, ad esso prevalenti, previste dal R.L.I., dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona ed ogni altra disciplina in forza di legge.

Il Regolamento disciplina le attività di trasformazione del territorio, dettando disposizioni sulle modalità costruttive, gli aspetti tecnici, architettonici, estetici, paesaggistici, ambientali, igienico-sanitari, di sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili e delle aree, nonché degli spazi di pertinenza degli stessi.

Il Regolamento si integra con gli altri Regolamenti comunali, in particolare con il “Regolamento Locale di Igiene”, con il “Regolamento di Polizia Urbana”, con il “Regolamento comunale per la raccolta differenziata integrata dei rifiuti”, con il “Regolamento per l’applicazione dell’imposta comunale sulla pubblicità”, nonché con le disposizioni normative dello strumento urbanistico generale di riferimento.

Il Regolamento persegue l’ordinato sviluppo edilizio del territorio, dettando norme e indicazioni per una sua trasformazione che sia compatibile con esigenze di carattere ambientale, sociale ed economico.

Il Regolamento è integrato dall’**Allegato Energetico** che ne costituisce parte integrante quale strumento per attuare strategie di risparmio energetico nell’edilizia esistente e di nuova costruzione; mediante tale documento il Comune può recepire normativa e legislazione vigente a tutti i livelli (Europea/Nazionale/Regionale) ed “esplicitarla” ai progettisti e al Responsabile tecnico comunale.

Il Regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti dell’art. 29 della L.R. n° 12/2005, con la procedura ivi prevista; il Consiglio Comunale può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno; tali modifiche sono soggette alla medesima procedura prevista all’art. 29 della L.R. n° 12/05.

Il Regolamento non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.

Il presente Regolamento e le sue successive modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione ed è reso pubblico mediante avviso all’albo pretorio, nonché contestuale pubblicazione sul B.U.R.L. del relativo avviso di approvazione.

ART. 2 – DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente Regolamento e a quelle del “Regolamento Locale d’Igiene” ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei limiti previsti dalla normativa specifica.

ART. 3 – DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI ED ATTI AMMINISTRATIVI CORRISPONDENTI

Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall’art. 3 del D.P.R. n° 380/2001, dall’art. 27 della L.R. n° 12/2005, dall’art. 19 della Legge 07.08.1990 n° 241, nonché dall’art. 30 della Legge 09.08.2013 n° 98; l’attività edilizia libera è riconducibile ai sensi e per gli effetti dell’art. 6 del D.P.R. n° 380/2001.

Le diverse tipologie di interventi edilizi sono assentite ed assoggettate alle procedure indicate dalla legislazione vigente e ricorrente alla data di presentazione degli atti allo Sportello Unico per l’Edilizia.

TITOLO II°
PROCEDURE

ART. 4 – PRESENTAZIONE ISTANZE DENUNCE – SEGNALAZIONI - COMUNICAZIONI

Sono legittimati a presentare pratiche edilizie di qualsiasi natura e pratiche paesaggistiche 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, fatta salva la normativa di cui alla Legge 11.12.2012 n° 220;
- c)* il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni, fatta salva la normativa di cui alla Legge 11.12.2012 n° 220 ;
- d)* il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura / mandato;
- e)* il rappresentante legale del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica;
- 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;
- l)* l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m)* il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n)* il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o)* il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p)* il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q)* colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r)* colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Nei suddetti casi il titolo di legittimazione deve essere allegato in copia all'istanza e/o al deposito degli atti progettuali, ovvero, in alternativa alla presentazione dello specifico atto, può essere autocertificato ai sensi di legge; altresì deve essere allegato il "certificato" attestante la qualifica di "imprenditore agricolo professionale ed a titolo principale" per gli interventi edilizi in ambiti agricoli.

ART. 5 – VOLTURA

In caso di trasferimento a terzi dell'immobile oggetto di titolo abilitativo e/o di autorizzazione paesaggistica in corso di efficacia, l'avente causa è tenuto a chiederne la voltura, allegando adeguata documentazione attestante l'avvenuto passaggio di proprietà.

ART. 6 – PROCEDURE EDILIZIE

Il presente Regolamento rimanda la descrizione delle procedure a carattere edilizio a quanto vigente e previsto dalla normativa nazionale e regionale in atto alla data della presentazione dei singoli atti ed elaborati allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.); nella struttura dello sportello telematico sarà aggiornata, di volta in volta e per le singole procedure, la documentazione da presentare a corredo, in caso di attivazione delle stesse.

Tali procedure e/o modifiche alle procedure stesse, introdotte da normative successive, non necessitano di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale e sono demandate al Responsabile del S.U.E..

ART. 7 – SEGNALAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Trattandosi di attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché gli interventi previsti dall'art. 6, comma 1, lettere b), c), d) e), del D.P.R. n° 380/2001, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative; il soggetto legittimato può, preventivamente all'esecuzione delle opere, presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una Comunicazione, utilizzando i modelli predisposti dal Comune, con un sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.

ART. 8 – VARIANTI

Nel caso di opere in variante dovrà essere adottata la stessa procedura utilizzata per il progetto originale ovvero, qualora le nuove e/o diverse opere dovessero comportare una variazione della classificazione dell'intervento, dovrà essere attivata la procedura cui tale nuova classificazione è assoggettata ai sensi di legge.

ART. 9 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesaggistica, le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre Pubbliche Amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni; la mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.

ART. 10 - MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEI PROGETTI

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unificate di rappresentazione; tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotature, campiture, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono pertanto rispondere ai criteri di unificazione ufficialmente riconosciuti e devono utilizzare grafie, segni e simboli codificati ed in particolare:

- le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

L'impaginazione degli elaborati grafici deve contenere un cartiglio con l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del committente e del progettista (con relativo timbro professionale).

Elaborati consegnati in forma cartacea devono essere piegati secondo il formato **Uni A4**.

Gli elaborati digitali devono essere firmati digitalmente dagli aventi titolo, secondo le procedure di legge.

ART. 11 - RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero/ristrutturazione dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

Attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta si deve pertanto dimostrare in modo esauriente e veritiero il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere, oltre al rilievo fotografico a colori (dimensione minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto, anche la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala pari a quella catastale (e non minore della scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- limiti di proprietà e dell'ambito urbanisticamente asservito all'intervento;
- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- accessibilità e fruibilità degli spazi, evidenziando recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni e sistemazioni a verde.

b) nel caso di interventi aventi forte impatto, per dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, dovrà essere anche prodotta la simulazione fotografica, anche in forma digitale, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

Nei casi di interventi relativi al recupero di edifici di vecchio impianto compresi nelle zone storiche e di interesse ambientale lo stato di fatto, redatto in scala non inferiore a 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, esteso a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura, ed eventuali pertinenze.

Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori nonché il rilievo, redatto in scala non inferiore a 1:5 delle modanature di marcapiani di anteriori di cornici di gronda ecc.

Le sezioni dovranno essere condotte in modo tale da illustrare adeguatamente le tipologie costruttive in atto e collocate nelle posizioni più significative..

Ogni elemento naturalisticamente, storicamente o artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

ART. 12 - DOCUMENTAZIONE TECNICA DI PROGETTO

Le procedure edilizie, ad esclusione di quelle riferite all'edilizia libera non asseverata da tecnici abilitati, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del Procedimento.

Nel caso di pratiche riguardanti interventi di nuova costruzione, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, anche se posti all'interno di piano attuativo, gli elaborati grafici da allegare, oltre a quelli già indicati dal precedente art. 11, e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) estratti della documentazione urbanistica relativa al P.G.T. e all'eventuale Piano Attuativo vigente o adottato, comprensivi di legende e norme tecniche di attuazione, nonché estratto della componente geologico-sismica ed estratto della Zonizzazione Acustica di cui al pertinente Piano Comunale;
- b) estratto coerenziato della mappa catastale debitamente orientata e con l'individuazione di tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
- c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 debitamente orientata riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini e dalle murature circostanti, delle consistenze arboree presenti nonché delle urbanizzazioni primarie esistenti; sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme di P.G.T. e del Piano Attuativo;
- d) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, di almeno due sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), della copertura e dei particolari costruttivi. Sulle medesime tavole dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti; dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne; la scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale e non inferiore all'1 : 100 per le altre costruzioni. La scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni; in ogni caso i particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore ad 1:20;
- e) nel caso di interventi su edifici esistenti, devono essere allegate anche apposite tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto; su tali tavole devono essere evidenziate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere; le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere indicate a strisce alternate gialle e rosse;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino almeno i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- h) schema della rete di smaltimento delle acque piovane e reflue dai servizi igienici e dai cicli produttivi con i necessari particolari esecutivi (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.).

Vanno inoltre allegati, qualora necessari:

- i) la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruzione;
- j) la scheda di cui all'art. 3.3.8.9 del R. L. I. (*dispositivi contro le cadute dall'alto*) unitamente all'elaborato grafico di progetto della copertura;
- k) attestazione modello Istat debitamente compilato on-line (<https://indata.istat.it/pdc/>)

In tutti gli altri casi, relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, gli elaborati grafici minimi da allegare alla pratica edilizia, oltre a quelli già indicati nel precedente art. 11, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a.* estratto della documentazione urbanistica relativa al P.G.T. ed all'eventuale Piano Attuativo vigenti o adottati ed estratto della Zonizzazione Acustica di cui al pertinente Piano Comunale;
- b.* estratto coerenziato di mappa catastale debitamente orientato e recante l'indicazione del foglio interessato, con evidenziati tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
- c.* tavole grafiche dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi. La scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all'1:100 per le altre costruzioni; la scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni; i particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all'1:20;
- d.* tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti interessati e delle sezioni significative; su tali tavole dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti se modificati rispetto all'esistente; la scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all'1:100 per le altre costruzioni. La scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni; in ogni caso i particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all'1:20;
- e.* tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e, con colore rosso le nuove opere; la scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all'1:100 per le altre costruzioni; la scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni; in ogni caso i particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all'1:20;

ART. 13 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ogni progetto deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

La relazione dovrà fornire informazioni in merito alle seguenti tematiche (se pertinenti, in relazione al tipo di intervento previsto):

- a)* descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b)* tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c)* requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d)* caratteri dell'intervento edilizio e, in particolare:
 - notizie storiche relative all'edificio se di interesse storico o ambientale;
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e)* calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto; il calcolo dei volumi e delle superfici coperte dovrà essere sviluppato in modo analitico facilmente riferibile alle quote di progetto;

f) nel caso di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:

- genere di attività industriale da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni previste;
- materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
- flussi di traffico;
- necessità e dotazione di parcheggi;
- provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

Le informazioni di cui al punto *f)* del comma precedente, possono essere sostituite da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non richiedono, a sensi delle leggi e normative vigenti, particolari accorgimenti, relativamente alle problematiche evidenziate.

TITOLO III°
ORGANI CONSULTIVI

ART. 14 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

• FINALITA' – ISTITUZIONE – COMPETENZE

Il presente articolo disciplina l'istituzione, le attribuzioni e le competenze della Commissione per il Paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e dell'art. 81 della Legge Regionale 11.marzo.2005 n° 12.

La Commissione presta particolare attenzione alla coerenza delle trasformazioni proposte con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

E' istituita la Commissione per il Paesaggio (o Commissione Paesaggistica) del **Comune di TORNATA** quale organo collegiale di consulenza tecnica in forma associata, ai sensi dell'art. 81 della L.R. n° 12/2005; le norme che ne disciplinano la composizione ed il funzionamento, approvate dal Consiglio Comunale (D.C.C. n°5 del 03.05.2012), si intendono automaticamente recepite nel presente Regolamento e ne risultano prevalenti.

TITOLO IV°

ESECUZIONE degli INTERVENTI e VIGILANZA

ART. 15 – INIZIO DEI LAVORI

La “**comunicazione di inizio lavori**” deve essere presentata allo Sportello Unico per l’Edilizia nei termini previsti dalle leggi vigenti per ciascuna procedura edilizia, utilizzando i moduli predisposti sul portale telematico. Tale comunicazione costituisce il documento depositato dal titolare o dal direttore lavori incaricato, attestante la data effettiva di inizio dei lavori.

Se non precedentemente allegati agli elaborati progettuali, contestualmente alla comunicazione di “inizio lavori” devono essere prodotte le autorizzazioni, le attestazioni e le certificazioni necessarie alla integrazione documentale della pratica edilizia; qualora l’intervento edilizio lo richieda, ai sensi dell’articolo 65 del D.P.R. n° 380/2001, deve essere altresì depositata la denuncia delle opere in c.a. e /o a struttura metallica resa ai sensi della legislazione vigente.

Le sole opere di approntamento del cantiere non costituiscono effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l’inizio dei lavori, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalle norme di legge, l’atto amministrativo si intende automaticamente archiviato per decadenza dello stesso, anche in assenza di un provvedimento espresso da parte dell’Amministrazione.

In ogni caso, la data dell’effettivo inizio lavori deve essere comunicata entro i successivi **tre giorni** lavorativi, utilizzandone la modulistica messa a disposizione nella struttura telematica dello sportello S.U.E e pertanto ne fa fede la data di deposito al protocollo comunale e/o trasmissione in p.e.c..

In caso di interruzione prolungata dei lavori e per motivi non dovuti alla situazione atmosferica, il titolare del provvedimento abilitativo edilizio dovrà darne tempestiva e motivata comunicazione all’Amministrazione Comunale e parimenti dovrà procedere in caso di ripresa dei lavori; tale comunicazione costituirà elemento di valutazione nel caso di richiesta di proroga della durata del titolo abilitativo.

ART. 16– ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando gli stessi siano ritenuti idonei ad acquisire il “certificato di agibilità” o per la presentazione della “dichiarazione di agibilità”.

L’ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico dell’Edilizia utilizzando i modelli predisposti sul portale telematico comunale.

Tale comunicazione costituisce il documento depositato dal titolare o dal direttore lavori incaricato, attestante la data effettiva di fine dei lavori (*entro tre anni computabili dall’inizio dei lavori nei casi di permesso di costruire e della Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.*).

Qualora le opere risultino parzialmente ultimate, la realizzazione della parte non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire ovvero alla presentazione di una denuncia di inizio attività per gli interventi ancora da eseguire (*art. 15 D.P.R. n° 380/2001*).

La comunicazione di fine lavori relativa ad interventi realizzati con D.I.A./S.C.I.A. deve essere accompagnata dal certificato di collaudo finale redatto dal progettista incaricato che attesti la conformità dell’opera al progetto depositato; contestualmente alla presentazione del “certificato di collaudo” dovrà essere depositata la ricevuta dell’avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

ART. 17 – SICUREZZA NEI CANTIERI

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

E’ obbligatoria, negli interventi edilizi, l’installazione di sistemi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall’alto ai sensi dell’art. 3.3.8 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 18 – DISCIPLINA DEI CANTIERI

Ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affisso, in vista al pubblico, un cartello o una tabella di dimensioni adeguate per la visione, scritta con caratteri indelebili anche se esposti alle intemperie, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del suo intestatario, del progettista, del nome dell’impresa esecutrice dei lavori, del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori se nominato, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (se previsto) e di esecuzione, del progettista delle opere in cemento armato; dovrà inoltre riportare tutti i dati relativi al Piano di Sicurezza e Coordinamento (se previsto), alla notifica preliminare e alla data di inizio lavori;

b) nel cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali il progetto in corso di realizzazione e la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (secondo quanto previsto nel D.Lgs. n.81/2008);

c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene e comunque devono assolvere i requisiti minimi previsti dal D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;

d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio ASL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

e) è vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o dirottare il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;

f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata, dagli organi comunali, la sospensione dei lavori.

ART. 19 - OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO CON CANTIERI

Fermo restando quanto previsto dal vigente "*Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa*", quando la conformazione del cantiere richieda la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve rivolgere apposita domanda di concessione ai competenti uffici, compilando preferibilmente l'apposita modulistica e indicando almeno il luogo, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione stessa.

Prima del rilascio della concessione, gli incaricati comunali:

1) qualora la domanda non sia corredata da allegato fotografico, procedono alla constatazione dell'area pubblica da comprendere nel cantiere, o comunque da occupare o manomettere, al fine di verificarne lo stato di fatto, in concorso con l'interessato;

2) predispongono gli eventuali provvedimenti viabilistici del caso.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione rilasciata, l'interessato deve presentare, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la scadenza del provvedimento, apposita domanda atta ad ottenere la proroga della concessione.

Gli uffici possono negare la proroga per ragioni di interesse pubblico come pure possono prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori o la deficienza dei mezzi tecnici impiegati e non adeguati al loro sollecito compimento.

La concessione dovrà essere conservata sul luogo dell'occupazione per essere esibita, in caso di richiesta, al personale comunale addetto ai controlli.

Le occupazioni occasionali di suolo pubblico relative ad operazioni di pronto intervento con ponti, steccati, scale, pali di sostegno per piccoli lavori di riparazione, manutenzione o sostituzione riguardanti infissi, pareti, coperture, **di durata non superiore ad un'ora**, nonché le occupazioni per operazioni di trasloco e di manutenzione del verde (*es. potatura di alberi*) con mezzi meccanici o automezzi operativi, **di durata non superiore alle 5 ore**, non sono soggetti alla corresponsione della Tassa per l'occupazione di suolo pubblico. Essi devono essere condotti nel rispetto delle norme del Codice della Strada e possono essere effettuati previa semplice Comunicazione in carta libera al protocollo del Comune, sempre che non comportino l'emissione di specifici ulteriori provvedimenti da parte di altri uffici, nel qual caso è necessario l'ottenimento della Concessione all'occupazione secondo la procedura ordinaria.

In ogni caso sono posti a carico dell'interessato le opere temporanee, la segnaletica stradale, la cartellonistica, idonee alla messa in sicurezza dei percorsi pedonali e della viabilità stradale.

ART. 20 – RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE

L'instestatario di titoli abilitativi, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare l'area impegnata dai lavori, mediante opportune recinzioni con materiali idonei e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine egli dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti e dai proprietari di eventuali condutture e cavi aerei e sotterranei interessati, nonché garantire idonea visibilità e accessibilità alle attività insediate all'interno dell'edificio oggetto del cantiere.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le aperture ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e, ai fini dell'incolumità pubblica, devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi Regolamenti Attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare, di norma, non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici, fatto salvo quanto prescritto ai commi precedenti.

Per gli interventi interessanti immobili inseriti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, soprattutto se di particolare pregio, è auspicabile, sulle superfici protettive delle strutture di cantiere, la riproduzione pittorica o fotografica della facciata dell'immobile.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e 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 sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

ART. 21 - CONDOTTA DEI LAVORI

È fatto obbligo a chiunque intraprenda o dia esecuzione a lavori edilizi di qualsiasi genere di apprestare ed impiegare, nei lavori stessi, mezzi d'opera atti a salvaguardare la pubblica incolumità e ad attenuare le molestie che possono derivare agli abitanti del vicinato dall'esercizio del cantiere (rumori, vibrazioni, polvere ecc.), fatto salvo il rispetto delle leggi e regolamenti esistenti in materia.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi, imporre accorgimenti, pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

ART. 22 – OPERAZIONI DI SCAVO

Qualsiasi attività edilizia, dalla piccola costruzione alla grande opera, che presuppone l'escavazione del suolo e quindi la produzione di terre e rocce da scavo è soggetta agli obblighi di legge¹ ed al Regolamento Locale di Igiene. 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.

La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.

¹ Con la pubblicazione della legge n° 98 del 9.8.2013 di conversione del decreto legge 21.06.2013, n° 69, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", in vigore dal 21.8.2013, sono state introdotte modifiche nella normativa ambientale, tra cui alcune particolarmente rilevanti in tema di terre e rocce da scavo.

L'art. 41bis modifica nuovamente la normativa in materia, abrogando l'art. 8bis del decreto legge n° 43/2013 convertito, con modifiche, nella legge n° 71/2013. La situazione che si viene a delineare in tema di gestione delle terre e rocce da scavo come sottoprodotti è la seguente:

- applicazione (come previsto dall'art. 41, comma 2, della nuova norma) del Regolamento di cui al DM 161/2012 per i materiali da scavo derivanti da opere sottoposte a VIA o ad AIA;
- applicazione dell'art. 41bis in tutti gli altri casi, quindi non solo per i cantieri inferiori a 6.000 mc, ma per tutte le casistiche che non ricadono nel DM. 161/2012.

Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata ai competenti uffici comunali, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

ART. 23 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE - AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo.

Fatta salva la preliminare acquisizione di idoneo titolo Abilitativo, l'intervento di demolizione è sempre subordinato:

1. *alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire;*
2. *alla disinfezione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;*
3. *alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;*
4. *alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;*
5. *alla protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.*

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.

Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno garantire le corrette modalità di raccolta, trasporto e smaltimento delle macerie e del materiale comunque risultante dall'attività edilizia, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

L'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia è soggetto alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di tutela igienico-sanitaria.

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

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione deve essere effettuata un'indagine ambientale preliminare del sito, condotta ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene, al fine di individuare, nelle aree sede di una precedente attività, le zone di deposito, l'eventuale presenza di serbatoi interrati, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi, tossico-nocivi o comunque inquinanti per il suolo e le acque di falda, e quindi di procedere, se necessario, alla messa in sicurezza dell'area o allo smaltimento dei materiali da demolizione secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

I materiali derivanti dalle demolizioni ed idonei al riuso possono essere riutilizzati, previo adeguato trattamento, come previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui i materiali di demolizione presentino i requisiti di cui al D.Lgs. n° 36 del 13/01/03 ed al Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 27 Settembre 2010 e successive eventuali modifiche ed integrazioni, essi devono essere conferiti in discarica previa comunicazione ai competenti uffici comunali o all'organismo delegato dal Comune alla gestione dei rifiuti, mediante invio di copia del formulario di accompagnamento del rifiuto, oppure possono essere avviati al recupero o al riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere, qualora sia consentito.

Al termine dei lavori di demolizione deve essere effettuata un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, eseguita secondo i criteri e metodi di cui al D.Lgs. n° 152/06 e successive modifiche ed integrazioni, ai fini dell'eventuale bonifica dell'area, che dovrà essere effettuata, se necessario, secondo le procedure di cui al citato D.Lgs. prima di procedere con la realizzazione delle nuove costruzioni.

Il proprietario di un'area industriale o commerciale dimessa, ovvero chi ne ha la disponibilità, dovrà, anche in caso di non riutilizzo o rioccupazione, provvedere alla messa in sicurezza e/o bonifica degli impianti, attrezzature e materiali presenti nell'area, e dovrà sottoporre l'area ad indagine ambientale. Dovrà altresì realizzare gli interventi idonei ad impedire l'accesso agli estranei, con l'obbligo di mantenere in efficienza i dispositivi di sicurezza attuati

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria, il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, vengono individuate, quali siti da sottoporre ad indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n° 152/2006, le seguenti tipologie di aree:

- attività industriali dismesse;
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- aree oggetto di Piani Urbanistici attuativi o Piani Integrati di Intervento, in relazione ai quali la competente ARPA ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità delle acque e dei suoli.

L'autorizzazione alla demolizione, per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

ART. 24 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO

Gli interventi che prevedono scavi nei centri storici, nonché nelle aree di interesse archeologico presenti nel territorio comunale, devono essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione dell'Amministrazione Comunale, della Soprintendenza competente e degli altri Enti eventualmente coinvolti; il proprietario dell'area o l'esecutore dei lavori deve darne immediata comunicazione scritta sia al Comune sia ai medesimi Enti competenti.

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

ART. 25 – TOLLERANZA DI CANTIERE PER LE COSTRUZIONI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Fatti salvi i diritti dei terzi, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, le seguenti percentuali con un minimo garantito di 2,00 cm e con un limite massimo non superiore a 10,00 cm:

- **0,50 %** per le misure inferiori o uguali a 5,00 m;
- **0,35 %** per le misure oltre 5,00 m e fino a 15,00 m;
- **0,25 %** per le misure comprese tra 15,00 m e 30,00 m;
- **0,20 %** per le misure superiori a 30,00 m.

ART. 26 – MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO

Prima di effettuare manomissioni del suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dal vigente "Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa".

ART. 27 – PULIZIA E DECORO DEL SUOLO PUBBLICO

Durante i lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere mantenuti puliti e decorosi. Al termine dei lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere restituiti alla circolazione perfettamente puliti e decorosi.

ART. 28 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA

I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ASL, ARPA, VV.FF., ecc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia per accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

Conseguentemente, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro dell'ASL.

In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori.

Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

ART. 29 – VERBALE DI CONTROLLO

I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l'ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte.

In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.

Il rapporto viene poi inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza

ART. 30 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI

E' di competenza del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Il Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerti l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.

Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

ART. 31 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI

Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.

ART. 32 – SANZIONI URBANISTICO-EDILIZIE e PAESAGGISTICHE

Le sanzioni urbanistiche-edilizie sono disciplinate dal Titolo IV – capo II del D.P.R. n° 380/2001 e sono altresì disciplinate dagli artt. 53 e 54 della L.R. n° 12/2005.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate in particolare dalla parte IV del D.Lgs. n° 42/2004; l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale ed è regolata dall'art. 83 della L.R. n° 12/2005.

TITOLO V°

AGIBILITA' degli EDIFICI – A.P.E.

ART. 33 – FUNZIONE DEL CERTIFICATO/DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;**
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.**

Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A / S.C.I.A. pertinente ovvero i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77,00 ad Euro 464,00.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del R.D. 13 aprile 1939 n° 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a)** per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b)** per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Nei casi di cui alla precedente lettera **a)** e **b)**, quale certificato di agibilità parziale, oltre agli usuali allegati, il soggetto legittimato dovrà:

- allegare l'elaborato planimetrico catastale che individui, in modo chiaro ed inequivocabile, le parti per le quali si chiede l'agibilità parziale;
- dimostrare l'avvenuta corresponsione dell'intero importo del contributo di costruzione, eventualmente dovuto, conseguente al titolo abilitativo con cui sono state realizzate le opere relative all'edificio stesso;
- dimostrare che le parti comuni e le parti accessorie e pertinenziali connesse alla parte di immobile oggetto di agibilità sono state completate.

ART. 34 – PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto legittimato è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a)** richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- b)** dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c)** dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9.01. 1991 n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. n° 380/2001.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro **treinta giorni** dalla ricezione della domanda il Responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a)** certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. n° 380/2001;
- b)** certificato attestante, se del caso ricorrente, la conformità delle opere eseguite alla verifica delle condizioni poste dallo studio geologico-sismico;
- c)** la documentazione inerente la prova dell'avvenuto accatastamento;
- d)** dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla ricezione della domanda, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, c. 3 let. a) del D.P.R. n° 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di **sessanta** giorni.

Il termine di trenta giorni dalla ricezione della domanda può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Ove l'interessato non proponga domanda, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d) dell'art. 25 e di cui all'art. 5, comma 3, let. a) del D.P.R. n° 380/2001, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) prova dell'avvenuto accatastamento dell'edificio;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, valutate secondo la normativa vigente.

Il Certificato di Agibilità è inoltre necessario qualora ricorrano le condizioni di verifica in ordine ad un nuovo utilizzo dell'edificio o di parti di esso (*cambio di destinazione d'uso*).

L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

L'agibilità non è assoggettata a limiti temporali. la sua validità rimane comunque condizionata dal permanere in essere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 01.set.2007, è stata presentata la D.I.A./S.C.I.A. e/o la domanda finalizzata ad ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale e/o ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito e per gli ampliamenti superiori al 20% del volume lordo a temperatura controllata o climatizzato esistente, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica ora denominato **A.P.E.** (Attestato Prestazione Energetica) redatto secondo lo schema e le procedure definite dalla legislazione nazionale e regionale in vigore. La consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) è obbligatoria al fine dell'ottenimento ed alla efficacia del Certificato di Agibilità

ART. 35 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

La dichiarazione di inagibilità degli edifici è effettuata dalla competente struttura comunale sentito il parere dell'ASL e verificato il mancato rispetto del Regolamento Locale di Igiene.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n° 1265.

ART. 36 – CERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, il certificato di agibilità può essere rilasciato solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o regolamentari in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni.

La rispondenza deve essere dimostrata da idonea documentazione da allegarsi alla richiesta di condono, ovvero trasmessa successivamente. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.

Tali disposizioni in materia di condono non sono applicabili alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, per la cui agibilità si dovrà seguire la procedura ordinaria.

ART. 37 – LIBRETTO DELL’EDIFICIO

Per le nuove costruzioni e per quelle oggetto di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, è data la possibilità di dotarsi di un “libretto dell’edificio” contenente tutte le informazioni, i dati catastali, i titoli abilitativi a carattere edilizio, nonché tutta la documentazione che attesti l’assolvimento degli obblighi di legge.

Tale documento potrà essere reso sia in forma cartacea che in formato digitale, custodito ed aggiornato a cura del proprietario ovvero dell’amministratore in caso di edificio condominiale.

TITOLO VI°

***AMBIENTE URBANO - QUALITA',
DECORO, MORFOLOGIA, DEGLI EDIFICI***

ART. 38 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti, internamente ed esternamente, in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

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

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, sotto la propria responsabilità personale, dandone contestuale comunicazione scritta al Comune, corredandola delle fotografie che ne testimonino la situazione di pericolosità; qualora gli interventi fossero connessi ad opere di ristrutturazione o comunque soggette all'ottenimento di titolo abilitativo, il proprietario, o l'avente titolo, dovrà limitarsi all'esecuzione delle opere provvisorie per l'eliminazione del pericolo con procedura d'urgenza e presentare in Comune, entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, la richiesta per l'esecuzione delle opere secondo la procedura prevista per legge.

Gli interventi di manutenzione possono altresì consistere in adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

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

A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell'Ufficio competente potrà ordinare gli interventi minimi necessari per garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'edificio.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato per pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente all'esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili, in danno al proprietario stesso ed in ordine alla tutela della salute e della sicurezza pubblica.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Ai fini della sicurezza generale delle persone, in particolare in ambito condominiale in quanto l'effetto di guasti può essere trasferito a soggetti terzi, si rimanda agli obblighi previsti dalla legge in materia di manutenzioni e verifiche periodiche degli impianti elettrico, idrico e termico (compresa l'evacuazione dei prodotti della combustione), nonché alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 39 – SPAZI LIBERI, CORTILI, CAVEDI E AREE VERDI

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati o tra essi compresi, i cortili e le aree verdi dovranno essere sistemati e mantenuti in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità previsti dallo strumento urbanistico generale.

La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili, ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.

E' pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi e a una sola stanza abitabile per appartamento.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedi al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedi devono essere a cielo aperto o comunque coperti con lucernari aperti ai lati in modo permanente e devono essere facilmente accessibili dal basso per la loro pulizia.

Fatta salva la normativa del codice civile, in tali cavedi è altresì permessa la collocazione di condotti per l'evacuazione dei fumi con lo scarico a tetto e la collocazione di apparecchiature esterne per il condizionamento. Non sono permessi altri oggetti.

Il fondo dei cavedi e dei cortili interni agli isolati deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto di qualsiasi tipo provenienti dalle abitazioni.

La realizzazione dei cortili e dei cavedi è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni, ma pertinenti alle medesime, devono essere prevalentemente sistemati a verde o con materiali drenanti.

Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata in modo da evitare l'inquinamento luminoso evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Eventuali depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di ordine e decoro.

L'Amministrazione Comunale può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno.

Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di aree non ancora edificate o per qualunque ragione non edificabili.

ART. 40 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree libere e le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia. In particolare si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti e che vi cresca vegetazione spontanea; nel caso in cui tali aree si presentino in condizioni indecorose, l'Amministrazione comunale può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese poste a carico del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, e/o di igiene e/o di incolumità pubblica.

ART. 41 – SPAZI INEDIFICATI E STRUTTURE IN DISUSO

Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola di coltivazione è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, tuttavia nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, secondo quanto previsto nello strumento urbanistico generale e comunque in conformità alle disposizioni del R.L.I.

Le aree inedificate e le strutture in disuso, anche agricole, non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette a manutenzione periodica conservativa, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza statica.

Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano, o che possano determinare, pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia e cura del verde, nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione; la recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati.

I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.

Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che di provenienza industriale o comunque non naturale, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ad esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

Se del caso ricorrente, gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatto salvo il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese poste a carico del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica

ART. 42 – SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI E DIFESA DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITÀ

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, e su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondamenta e le strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo sia da quella derivante dagli agenti atmosferici. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato, salvo casi particolari previsti dalla legge, in edifici a destinazione d'uso non residenziale.

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

In fase attuativa di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle linee guida regionali di cui al Decreto n. 12678 del 21.12.2011 emesso dalla Direzione Regionale Sanità.

Qualora i locali abitabili risultino, a sistemazione avvenuta, anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.

A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2 %), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 43 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne delle aree pertinenziali degli edifici, a qualsiasi destinazione d'uso ammessa, dovranno rispettare i seguenti criteri:

- *garantire la necessaria coerenza con l'edificio ed il suo contesto sia in termini di cromatismi che di materiali;*
- *garantire livelli di sicurezza antisdrucciolo adottando pendenze e scarichi adeguati ad un corretto coinvolgimento delle acque;*
- *essere progettate in funzione delle sollecitazioni che sono chiamate a sopportare, differenziando le pavimentazioni carrabili da quelle pedonali/ciclabili;*
- *garantire la permeabilità del suolo, qualora le norme di zona ne richiedessero la verifica.*

ART. 44 – DECORO DEGLI EDIFICI

È vietato l'utilizzo delle facciate degli edifici per collocarvi elementi aggiuntivi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di quelli necessari per garantire servizi primari di pubblico interesse come: reti tecnologiche, pubblica illuminazione, segnaletica urbana, ecc..

Potranno essere, inoltre, apposti elementi quali: vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe, ecc., secondo quando previsto e disposto negli appositi regolamenti in materia ed in particolare nei vigenti "Regolamento di Polizia Urbana" e "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità".

Con provvedimento motivato, sentita la Commissione per il Paesaggio, ovvero i due esperti nominati, ai sensi dell'art. 14 del presente Regolamento, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti, il ripristino di finiture ammalorate, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e soprastrutture in genere che risultino deturpanti l'ambiente o indecorose.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza preventivo provvedimento di assenso del Comune, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo; è comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne ai Nuclei di Antica Formazione del capoluogo e delle frazioni, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto autoctoni o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde e/o su complessi monumentali.

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e deve essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio ambientale al contesto circostante, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari interessati ad una adeguata sistemazione.

In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo; tale provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, nonché la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

ART. 45 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE **definizione degli elementi e dei criteri per la verifica di conformità** **ai caratteri architettonici ed ai valori del contesto**

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e devono contribuire a promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.

Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, il massimo possibile di coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.

Il progetto deve altresì fornire **nel dettaglio grafico**, precise indicazioni sui materiali ed i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione di qualsiasi tipo.

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

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici; esse devono inoltre rispettare le norme per il risparmio energetico, di cui alla normativa regionale in materia, nonché alla **Linee Guida dell'Allegato Energetico** al presente Regolamento Edilizio.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- a) - *modalità di aggregazione e inserimento della nuova costruzione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento in rapporto ai modelli aggregativi già esistenti;*
- b) - *tipologie edilizie adottate, in riferimento a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;*
- c) - *altimetria dei fronti, facendo riferimento alle altezze degli edifici circostanti esistenti;*
- d) - *orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, nello stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);*
- e) - *coperture previste con riferimento alla tipologia, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;*
- f) - *caratteri architettonici e compositivi degli edifici con riferimento particolare ai volumi (semplici o articolati) ed ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);*
- g) - *elementi di delimitazione degli spazi privati coerenti con quelli esistenti.*

Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come “**principi regolatori**” che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali deve rapportarsi la nuova edificazione affinché la stessa possa considerarsi coerente con il contesto che accoglierà l'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo di una qualità architettonica ed edilizia diffusa.

ART. 46 - ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI

Il presente articolo descrive gli accorgimenti di carattere progettuale per il corretto orientamento degli edifici al fine di ottenere il miglior sfruttamento degli apporti solari².

Tali accorgimenti vanno, rispettati preferibilmente per gli edifici di nuova costruzione e, ove possibile, anche negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici di nuova costruzione con doppio affaccio sui lati opposti (*come nel caso delle tipologie edilizie a “schiera” e/o “in linea”*), è preferibile l'orientamento dell'asse longitudinale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di +/- 30°.

Gli spazi abitativi principali (*quali ad esempio: soggiorno, sale da pranzo, e assimilabili*) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato sud, ovvero con almeno una finestra orientata entro un settore +/- 30° dal sud geografico.

Gli spazi abitativi che necessitano di minor riscaldamento ed illuminazione (*quali ad esempio: ripostiglio, lavanderia, disimpegni e autorimessa*) e quindi secondari o ad uso discontinuo, dovranno essere preferibilmente disposti lungo il lato nord a protezione degli ambienti principali.

Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali:

- a) le superfici vetrate devono essere posizionate, prevalentemente, sui lati est, sud ed ovest e dotati di opportuni sistemi di schermatura solare, come pure precisato nel successivo articolo, per contenere il surriscaldamento nel periodo estivo;
- b) all'interno dello stesso lotto gli edifici devono essere preferibilmente disposti in modo tale che l'ombreggiatura tra gli stessi sia, nella peggiore condizione stagionale (21 dicembre), il minimo possibile sulle facciate.
- c) le piantumazioni, le colture e le siepi dei giardini e delle aree a verde dovranno essere costituite da essenza che garantiscano, nella peggiore condizione stagionale, sia la minore ombreggiatura durante il periodo invernale che la massima ombreggiatura durante il periodo estivo.

Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali, al fine di sfruttare al meglio gli apporti solari nella

² vedi anche Norme Tecniche – DdP – nella nota a piè pagina dell'art. 18.03.

stagione invernale e contenere gli apporti indesiderati nel periodo estivo:

- a. *devono essere ridotte le superfici vetrate su facciate esposte a nord comunque nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari;*
- b. *si deve favorire un'efficiente ventilazione naturale attraverso il posizionamento delle aperture sui muri esterni in doppio affaccio sui lati opposti.*

ART. 47 – PROTEZIONE DAL SOLE

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Tali dispositivi, fissi o mobili, devono essere in grado di ridurre, supportati da adeguata documentazione tecnica, almeno del **70%** l'irradiazione solare massima incidente sulla parte trasparente durante il periodo estivo (21 giugno) e tali da consentire il completo sfruttamento della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale (21 dicembre).

E' opportuno che le schermature fisse (*aggetti, frangisole, brise-soleil, logge, ecc.*) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (*ad esempio: aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad est e a ovest*).

Il suddetto requisito è vincolante per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione; nel caso di documentata e comprovata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% con i soli sistemi schermanti esterni, è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e di sistemi filtranti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito impiegare, in luogo dei sistemi schermanti, sistemi filtranti (vetri selettivi); possono essere considerati sistemi filtranti e/o schermanti anche impianti di tipo arboreo e vegetale, purché ne venga opportunamente documentata l'efficienza tramite calcolo delle effemeridi solari del periodo estivo e la valutazione del cono d'ombra. [http://www.nauticoartiglio.lu.it/almanacco/Aa_soleonline.htm / <http://www.comuni-italiani.it/soleluna/comune/019106> / <http://www.marcomenichelli.it/sole.asp>]

ART. 48 – VENTILAZIONE NATURALE

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e ampliamento, anche quando realizzati con intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (*quindi con esclusione di corridoi e disimpegni, ecc.*) devono usufruire di aerazione naturale diretta.

Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aero illuminanti previsti e richiesti dal Regolamento Locale di Igiene.

ART. 49 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione, ampliamento e per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia mediante intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di garantire la salubrità degli ambienti confinati nonché il comfort abitativo e di ridurre la perdita di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore, tale da garantire un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,3 vol/h (D.G.R. n° VIII/8745/2008).

ART. 50 – CONTROLLO CLIMATICO LOCALE

In caso di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizioni uniformi, al fine di non determinare sovra -riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti, nei soffitti dei locali climatizzati sempre che le prestazioni termiche dell'involucro lo consentano.

I sistemi radianti possono anche essere utilizzati per raffrescare gli ambienti confinati, purché siano previsti dei dispositivi di controllo dell'umidità relativa.

ART. 51 – GEOTERMIA

In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Cremona, ognuno per le rispettive competenze.

Le sonde geotermiche possono essere, esclusivamente, del tipo a "circuito chiuso", quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda. Per quanto concerne le caratteristiche e la realizzazione delle sonde geotermiche si fa riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 15.02.2010.

ART. 52 – EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

Per tutti gli edifici, negli spazi per le attività principali, negli spazi per le attività comuni e simili e nelle pertinenze, deve essere assicurato un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste, con riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia.

In caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ed in occasione di interventi che comportino il rifacimento (anche parziale) dell'impianto di illuminazione, è obbligatorio in tutti gli edifici pubblici e del terziario, nonché per le parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori parzializzati, a tempo e/o azionati da sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, interruttori crepuscolari, ecc.

Per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti, e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo i fenomeni di abbagliamento.

Si dovrà fare comunque riferimento alla vigenti normative nazionali e regionali in materia di efficienza dell'illuminazione e di riduzione dell'inquinamento luminoso, sia per gli interni che per gli esterni.

ART. 53 – REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche utili e necessarie per la protezione dal rumore (*rumori esterni, rumori provenienti da altre unità abitative, rumori da calpestio, da impianti, ecc.*) al fine di rispettare i requisiti acustici così come definiti nel DPCM 5.12.1997 e s.m.i. nonché dalla L.R. 10.08.2001 n° 13 (*Norme in materia di inquinamento acustico*) e dalle successive deliberazioni regolamentari regionali.

A tal fine, anche nella fase realizzativa degli interventi, si rende obbligatorio il rispetto delle tecniche esecutive e degli accorgimenti tecnici necessari per la posa in opera dei materiali preposti all'isolamento acustico.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel vigente Regolamento di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica comunale e del R.L.I..

ART. 54 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE **definizione degli elementi e dei criteri per la verifica di conformità** **ai caratteri architettonici ed ai valori del contesto**

La riforma degli edifici esistenti deve essere rispettosa di tutti gli elementi architettonici preesistenti, che andranno restaurati o, ove compromessi, debitamente ripristinati, con particolare riferimento a decorazioni, cornici, marciapiedi, lesene, ecc.

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

Tutti gli elementi tecnologicamente innovativi che si debbano sovrapporre alle facciate di un edificio preesistente di dovranno collocare nella posizione meno disturbante ed essere realizzati con il maggiore mimetismo possibile.

Le pareti perimetrali degli edifici oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono

rappresentati, in linea generale, dalla valenza storica del fabbricato (*sia come elemento singolo che come parte di un tessuto*), dagli elementi strutturali e decorativi che lo compongono oltre che dai caratteri dell' "aspetto esteriore" e quindi dalla percezione complessiva del fabbricato e del fabbricato inserito nel suo contesto di riferimento.

Le possibilità di modificazione degli edifici esistenti sono fissate dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi e costituiscono la prima "regola" alla quale il progetto edilizio deve conformarsi.

Qualora gli strumenti urbanistici consentano la modificabilità dei caratteri dell'esistente, i "**principi regolatori**" sui quali si attua la verifica delle modificazioni indotte nel contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi, sono i seguenti:

a. per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente art. 45.

b. per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:

- *presenza di caratterizzanti connotazioni compositive dei fronti esterni;*
- *presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;*
- *materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;*
- *tipologia delle coperture.*

La verifica sarà svolta anche tenendo in considerazione i caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

ART. 55 – COPERTURE

Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente essere conformi ai modelli tipici dell'edilizia tradizionale locale in termini di forma, pendenza e materiali.

Devono essere, di norma, evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche, ovvero riconducibili a tipi edilizi innovativi.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto del completo rifacimento della struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura stessa (**linea vita**) come previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente; tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e corredati dall'apposito libretto d'uso e manutenzione, con annotate le verifiche periodiche di legge.

Costituiscono riferimento per il presente articolo le Norme Tecniche UNI, il "Regolamento Locale d'Igiene", le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Azienda Sanitaria Locale e/o della R. L.

ART. 56 - TETTI VERDI ³

Fuori dal perimetro del centro storico (N.A.F.), e per quegli edifici all'interno del centro storico che presentino caratteri di incongruità con il contesto, le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "**tetto verde**", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Il "**tetto verde**" deve interessare la copertura nella sua interezza, al lordo degli elementi architettonici eventualmente presenti (terrazzini, abbaini, raso falda, ecc.); lo spessore del terreno necessario a garantire la piantumazione dovrà essere compreso:

- tra 8 e 15 cm. per i tetti a "verde estensivo";
- tra 20 e 150 cm. per i tetti a "verde intensivo".

Deve essere garantito l'accesso al tetto per la manutenzione. In ogni caso dovranno essere rispettate le vigenti norme tecniche, specifiche per tali tipologie di coperture, volte ad isolare gli ambienti sottostanti, ad impedire infiltrazioni da acque meteoriche e ad assicurare la vita delle specie vegetali.

ART. 57 – IMPIANTI SOLARI TERMICI e FOTOVOLTAICI sulle COPERTURE

³ *tra le specie vegetali più adatte ai tetti della Lombardia ci sono: borragina, garofani, timo, rosmarini, santolina, potentilla; da evitare: glicine, edera, betulla, salice, pioppo, piante palustri e bambù.*

Sulle coperture, esistenti e di progetto, l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o di energia elettrica deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia e secondo i sotto indicati criteri di inserimento e contestualizzazione:

- 1- l'installazione dovrà avvenire preferibilmente su corpi accessori e/o aventi già un manto di copertura improprio rispetto ai materiali tradizionali degli ambiti storici e con valenza storica;
- 2- gli impianti dovranno avere una superficie significativa e sufficientemente sviluppata, al fine di massimizzare i rendimenti, oltre che risultare adeguatamente integrati rispetto alle coperture; in caso di presenza di più unità immobiliari, l'intervento dovrà essere asservito, ove possibile, ad una pluralità di unità immobiliari;
- 3- nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi le installazioni devono rispettare le norme antincendio.

I collettori solari ed i moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per zone e immobili sottoposti a vincoli.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- a•** sono vietati gli impianti in falda con serbatoio di accumulo accorpato al collettore;
- b•** gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo *retrofit*) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, non accorpato al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- c•** nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

ART. 58 – APERTURE NELLE COPERTURE

Gli abbaini, le finestre raso-falda e i lucernari ricavati nelle falde delle coperture dovranno avere dimensioni minime necessarie a garantire la funzionalità dei locali principali (locali di abitazione), accessori e servizi igienici/lavanderia a cui sono riferiti così come definiti dal Regolamento Locale di Igiene; ove visibili dagli spazi pubblici o privati-comuni dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture con un'ampiezza dei serramenti che non superi quella delle sottostanti aperture sul fronte.

Nel Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) e negli edifici di vecchio impianto, i terrazzi potranno essere realizzati in sostituzione di coperture incongrue per materiali, tipologia e geometria costruttiva, con accesso da spazi praticabili.

La realizzazione di terrazzi ricavati in falda (tasche) è comunque ammessa al fine di garantire la funzionalità dei locali principali a cui sono riferiti e nel rispetto dei sotto indicati criteri validi anche per abbaini, finestre raso-falda e lucernari:

- a-** mantenere la continuità del cornicione e della linea di colmo della copertura garantendo la distanza minima di 1,00 m da ciascuno di tali elementi;
- b-** avere altezza inferiore alla linea di colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.

Le pavimentazioni dei terrazzi dovranno essere realizzate con materiali riferibili alla tradizione locale (ad esempio cotto o similcotto) e gli stessi non potranno essere coperti con strutture incongrue.

Gli abbaini, le finestre raso-falda, i lucernari e i terrazzi ricavati nelle falde delle coperture dovranno comunque, in linea generale, essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio, oltre che avere un inserimento razionale rispetto ai locali ed alle specifiche destinazioni d'uso degli stessi, da dimostrare con idonea documentazione tecnica.

In caso di interventi che prevedano l'inserimento o la creazione di nuove aperture su tetti incongrui per materiali, contestualmente alla realizzazione delle aperture dovranno essere adottate tutte le soluzioni utili a risolvere gli aspetti di incongruità della copertura.

Gli abbaini esistenti, o di nuova formazione, non sono computati al fine della determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n° 12.

ART. 59 – COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ed ALTRE SOVRASTRUTTURE

L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

Per i comignoli caratterizzati da elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e comunque nel rispetto delle norme di tutela ambientale ed igienico-sanitarie.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per il centro storico del capoluogo e delle frazioni, e per gli edifici di più vecchio impianto.

Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento, devono essere collocate (per quanto è possibile) ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' vietato costruire nuove canne fumarie esterne applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, se ne prescrive la eliminazione con riorganizzazione del sistema di evacuazione fumi.

In particolari situazioni di necessità, ovvero, in situazioni connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture; in tali casi l'intonaco di rivestimento della canna fumaria deve essere tinteggiato in coerenza con il colore della facciata.

I torrini esalatori devono risultare, per forma e materiali, congrui alle forme ai materiali impiegati per i comignoli. Se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame, ovvero, in altro materiale che risulti cromaticamente compatibile con quelli utilizzati per le coperture.

Ogni qualvolta si preveda un intervento di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione complessiva della facciata e/o della copertura è obbligatoria la sostituzione dei comignoli e dei torrini incongrui ed attuare tecniche di mimetismo al fine di collocare tali elementi nelle posizioni meno visibili dagli spazi pubblici.

La costruzione dei camini deve sempre esser conforme alle norme antincendio e di buona tecnica.

Per tutto quanto non riportato nel presente articolo si rimanda ai vigenti "Regolamento Locale d'igiene" ed al "Regolamento di Polizia urbana", nonché al Codice Civile.

ART. 60 – CORNICIONI DI GRONDA ed ELEMENTI DI FACCIATA

Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici ove esistano elementi architettonici tradizionali, devono essere trattati con criteri di restauro conservativo; ove non fosse possibile questo tipo di intervento gli aggetti possono essere ricostruiti seguendo le forme e le tecniche tradizionali.

In caso di edifici tradizionali è vietato l'utilizzo di materiali costruttivi come:

- travetti in calcestruzzo;
- legname perlinato.

Se già presenti elementi di questo genere o incongrui, questi dovranno in sede di intervento essere demoliti e ricostruiti con le tecniche e le forme tradizionali.

Per le nuove costruzioni, considerate le particolari condizioni climatiche del territorio comunale, le coperture con aggetti di gronda a protezione dei prospetti dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico adottato dal progettista e con il contesto di riferimento.

ART. 61 – INCANALAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.

I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.

E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati preferibilmente in rame⁴ per il centro storico del capoluogo e delle frazioni, nonché per i nuclei di antica formazione e per gli edifici di pregio, anche esterni agli stessi; nelle zone esterne al centro storico i canali di gronda ed i pluviali devono essere preferibilmente realizzati in rame ed in alternativa è consentito l'impiego della lamiera preverniciata con cromie riconducibili al rame o comunque a tonalità adeguate al prospetto; *in ogni caso, è vietato l'uso di acciaio inox e/o p.v.c..*

⁴ in alternativa è consentito l'impiego della lamiera preverniciata con cromie riconducibili al rame o comunque a tonalità adeguate al prospetto

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo; sono ammesse sezioni diverse soltanto nelle aree a destinazione produttiva-artigianale collocate fuori dai nuclei di antica formazione.

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali; i pluviali non potranno sporgere dai muri a confine con spazi pubblici fino all'altezza di 2,40 m.

ART. 62 – ALLACCIAMENTO alle RETI FOGNARIE ed alle RETI IMPIANTISTICHE

Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento comunale di fognatura e, in mancanza di esso, dal gestore della rete.

Di norma, quando la rete comunale di fognatura è collegata all'impianto di depurazione, i reflui delle acque nere devono essere direttamente immessi in fognatura senza passaggio in fossa biologica e/o imhoff.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

Qualora la fognatura sia costituita da reti separate, è fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.

In tutti gli insediamenti residenziali e produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dagli enti erogatori dei vari servizi.

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

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione deve essere preferibilmente previsto un contatore individuale.

ART. 63 – RECUPERO ACQUE PIOVANE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile negli interventi di nuova costruzione è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici.

Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con superficie coperta superiore a 100 mq. e con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 100 mq., è consigliato, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le vasche di accumulo dovranno avere un volume totale almeno pari al valore minimo fra i seguenti:

- *0,02 mc ogni mq di area a verde pertinenziale,*
- *0,07 mc ogni mq di proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura.*

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura comunale per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti; l'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile",

secondo la normativa vigente.

Il recupero di acqua piovana da destinare ad altri usi è regolamentato ai sensi delle norme E DIN; sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia di igiene e salute pubblica.

ART. 64 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e s.m.i., al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Negli edifici ad uso non residenziale, il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di "anelli di ricircolo dell'acqua calda" qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, è consigliata la predisposizione di attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda).

Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

ART. 65 – TUBAZIONI E MANUFATTI RELATIVI A SERVIZI DI RETE SUGLI EDIFICI

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi di rete e nel quale saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito.

Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti.

Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sotto traccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice.

Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni / impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente ed omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

ART. 66 – PREDISPOSIZIONE TUBAZIONI PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA SUI PROSPETTI ESTERNI DEI FABBRICATI

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o riqualificazione dei prospetti (con rifacimento del rivestimento esterno) di edifici prospicienti la pubblica via ove sia presente l'illuminazione pubblica, se questa è realizzata con corpi illuminanti posizionati a parete oppure su funi di testata, dovrà essere, preliminarmente, contattata la società di gestione degli impianti di illuminazione pubblica, al fine di predisporre tubazioni incassate, utili e funzionali alla conseguente attività manutentiva ovvero eventuale futura rimozione della

caveria elettrica costituente l'impianto.

In linea generale, si dovrà prevedere almeno una conduttura verticale discendente ed una orizzontale, realizzate con tubazioni flessibili in PVC del diametro nominale di 25 mm, provviste di filo guida. Le condutture dovranno essere posate sotto traccia:

- verticalmente: da quota del terreno almeno fino all'altezza del corpo illuminante;
- orizzontalmente: ad attraversare tutta la facciata, possibilmente, all'altezza del corpo illuminante.

Le tubazioni dovranno essere interconnesse tra loro e con l'eventuale corpo illuminante, disposte esclusivamente lungo tratte rettilinee ortogonali orizzontali o verticali con installazione, in corrispondenza dei cambi di direzione, di apposite scatole incassate di intercettazione. Tali scatole dovranno essere in materiale plastico dotate di coperchio a vite, ed avere dimensioni minime di 10,00 cm x 10,00 cm x 4,00 cm..

Al termine dei lavori, dovrà essere interpellata la società di gestione degli impianti di pubblica illuminazione, affinché la stessa possa effettuare il rilievo ed il censimento delle condutture predisposte.

Allo stesso modo e negli stessi casi (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, riqualificazione dei prospetti), dovranno essere predisposte apposite canaline verticali da adibirsi al passaggio della fibra ottica relativa al servizio di rete a banda ultra larga (B.U.L.), ovvero a servizi di reti di comunicazione elettronica, secondo le modalità da definirsi in sede operativa, ai sensi degli artt. 90 e 91 del D.Lgs. n. 259/2003, nonché per le finalità di cui all'art. 36 della L.R. 18/04/2012 n° 7.

ART. 67 – COLLEGAMENTI VERTICALI

Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose mediante strutture a ciò destinate (scale), redatte secondo quanto previsto nel "Regolamento Locale di Igiene" e fatte salve le più puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale; è vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici; il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari

ART. 68 – ASCENSORI

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e superamento delle barriere architettoniche; devono inoltre essere registrati ed iscritti nel Registro Comunale.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito, e nel rispetto del contesto circostante e comunque col minor impatto possibile.

La progettazione di nuovi ascensori esterni alla sagoma dell'edificio dovrà essere oggetto di uno studio puntuale delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

ART. 69 – SCALE DI SICUREZZA

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

ART. 70 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO – DEPOSITO CICLI

Le autorimesse, o posti auto privati, devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche, nonché in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente ed ancorché in conformità all'**art. 7.00.** delle Norme Tecniche del PdR.

La realizzazione delle autorimesse semi-interrate non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia

elettrica, metano, telefono, ecc.), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo ⁵.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti mediante demolizione e ricostruzione che coinvolgano spazi esterni, in essi dovranno essere previsti idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli, se non previsti all'interno dei fabbricati.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17-quinquies della Legge 7 agosto 2012, n. 134, con decorrenza dal **primo giugno 2014**, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente regolamento.⁶

Nei parcheggi pubblici è consigliata l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile. Ove possibile le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile. In occasione dell'approvazione di piani attuativi, l'Amministrazione Comunale potrà indicare il numero di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici che dovranno essere obbligatoriamente realizzate dal soggetto attuatore, negli spazi destinati a parcheggio di uso pubblico.

ART. 71 – LOCALI PER IL DEPOSITO DELLE IMMONDIZIE

Ogni edificio plurifamiliare di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e dovranno essere predisposti in maniera tale da garantire un accesso agevole agli operatori addetti al servizio di raccolta.

Le pareti di tali locali, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei contenitori delle immondizie, dovranno essere rivestiti internamente di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

Nelle costruzioni unifamiliari dovrà essere predisposto adeguato spazio nel muro di cinta verso la strada, idoneo ad alloggiare, nei giorni destinati alla raccolta, i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

I locali in argomento, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.

In ogni caso sono fatte salve le disposizioni specifiche previste dai vigenti "Regolamento Locale di Igiene" e "Regolamento comunale per la raccolta differenziata integrata dei rifiuti".

ART. 72 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature in mattone faccia a vista, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.

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

Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.

Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Sulle facciate esterne prospicienti gli spazi pubblici oggetto di intervento edilizio è vietato sistemare in vista tubazioni di scarico di apparecchi per il condizionamento, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere (esclusi pluviali), a meno che sui tipi progettuali non sia prevista una loro specifica funzione stilistico-architettonica nel rapporto con l'intero prospetto oggetto d'intervento.

I contatori del gas posizionati sulle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici devono essere collocati entro appositi armadi a filo recinzione o nicchie murarie. In quest'ultimo caso la nicchia dovrà essere chiusa con la stessa finitura della facciata.

⁵ fatta salva la verifica di compatibilità della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

⁶ trattasi altresì di provvedere in ordine al Piano Nazionale Infrastrutture di Ricarica Elettrica - **PNire**

Nella manutenzione delle facciate, particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi come cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra e in marmo ecc. e che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Per consentire maggior protezione agli elementi architettonici aggettanti (architravi, cimase, capitelli ecc.) è consentito applicare sulla parte superiore una lastra metallica protettiva, purché essa venga tinteggiata in modo da non risultare visibile, e non diventi causa di deterioramento per i manufatti stessi.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli affreschi, le decorazioni pittoriche, i bassorilievi, gli altorilievi, le chiavi di volta, i portali e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma e interesse storico, ancorché collocato nelle parti interne delle costruzioni, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza averne dato preventiva comunicazione alla struttura comunale competente la quale potrà disporre sopralluogo di verifica e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, chiedere l'intervento della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Nel caso di demolizione o di trasformazione edilizia e funzionale delle costruzioni, gli oggetti sopra menzionati devono essere convenientemente collocati nella nuova costruzione o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, e devono essere effettuati tutti i rilievi o calchi nell'interesse della cultura pubblica.

Nel progetto di riassetto del fronti si dovrà aver cura di recuperare ed evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi e quanto altro costituisca documento dell'evoluzione funzionale dell'edificio.

E' inoltre consentito, in caso di nuove costruzioni e recuperi edilizi, esporre una targhetta di dimensioni massime 15,00 x 29,70 cm. che riporti i dati storici essenziali quali il nome dell'edificio, la data di costruzione o ristrutturazione, il nome del progettista.

Sono in ogni caso **vietate** nelle zone storiche e nelle zone di interesse ambientale, nonché, in generale, sconsigliate in tutte le zone residenziali:

- *le facciate in metallo e vetro;*
- *le pareti vetrate riflettenti a specchio;*
- *le coperture piane orizzontali;*
- *le coperture aventi pendenza e manto eccessivamente difforni da quelle tradizionali del coppo (dal 30% al 45%);*
- *le coperture curve,*
- *i rivestimenti in pietra naturale o artificiale, ad esclusione delle zoccolature delle facciate, che possono essere eseguite con lastre di beola, fino ad un'altezza di 1,20 m.*

L'uso delle vetrate a specchio nelle altre zone dovrà essere sottoposto a particolari valutazioni, al fine di evitare disturbi visivi all'ambiente circostante e, in particolare, rischi per la sicurezza stradale.

ART. 73 – RIVESTIMENTI ESTERNI

La finitura esterna degli edifici da eseguire da cielo a terra su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali) dovrà impiegare materiali e tecnologie coerenti con le tipologie e le finiture dell'edificio e con il contesto urbano o agricolo in cui lo stesso è inserito.

I rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi, una volta realizzati.

E' ammessa la realizzazione, in lieve aggetto rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura.

Per il centro storico (N.A.F.) e per gli edifici di pregio, gli intonaci esterni devono essere eseguiti con malta di calce, o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino a calce.

In generale è consentito l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto".

Sui fronti prospettanti direttamente la pubblica via, in tutti i casi in cui tale tipologia di intervento determini lievi sporgenze rispetto all'area di pubblica circolazione, detti rivestimenti potranno avere uno spessore massimo di **cm. 10,00**; tuttavia, in ogni caso, deve essere salvaguardato il mantenimento della dimensione minima del rimanente spazio pubblico, se del marciapiede non inferiore a **m. 0,90** e se della rimanente corsia⁷ stradale non inferiore a **m. 2,85** ed altresì deve essere rispettata la vigente normativa del Codice della Strada.

E' opportuno che le non-complanarità conseguenti vengano attenuate con il posizionamento in facciata di elementi verticali come pluviali, cornici, ecc.

Nel caso ivi previsto ed in cui la realizzazione di "cappotti" esterni interessasse aree di proprietà pubblica,

⁷ nel presupposto che sia consentito l'intervento ambo lati strada e nel presupposto che l'intera sede stradale non risulti mai inferiore a m. 5,70 e con la precisazione che nelle strade che sin d'ora risultano inferiori a tale larghezza non è consentita la realizzazione a sporto del rivestimento esterno.

dovrà essere preventivamente acquisito il Nulla Osta dall'Amministrazione Comunale, previo versamento della pertinente Tassa di occupazione del Suolo Pubblico.

Per qualsiasi intervento che interessasse proprietà di terzi, si rimanda al rispetto delle norme del Codice Civile.

E' vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto" sui fronti di edifici di pregio architettonico quando determinino alterazione dei fronti stessi.

Le pareti esterne degli edifici situati fuori dai centri storici (N.A.F.) e **non** prospettanti aree e suoli pubblici e stradali, possono essere realizzate, per la loro interezza, con un "cappotto" vegetale ("pareti verdi") allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi, con esposizioni individuate nel quadrante sud, sud-est e sud-ovest.

ART. 74 – TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI ⁸

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello esistente, nonché rispondente alla tavolozza dei colori del redigendo Piano Comunale del Colore, ovvero risponda ai criteri compositivi delle tinteggiature prevalenti della zona e del contesto.

Nel caso di rinvenimento di tracce del colore originario tramite indagine stratigrafica è sempre auspicato il recupero di tale tinta. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale tramite stratigrafia, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassorilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate, ma devono tendere a valorizzarli adeguatamente. 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.

Nelle zone storiche (N.A.F.) e/o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali; anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali, privilegiando, di norma, i colori delle terre.

In tutto il territorio comunale non sono ammesse tinteggiature con colori acrilici, saturi e/o violenti, che contrastino con i colori prevalenti nel contesto ambientale di riferimento.

Per gli immobili a destinazione commerciale e produttiva, che richiedessero una particolare tinteggiatura policroma o l'apposizione di elementi pubblicitari sui prospetti dei fabbricati, dovrà essere prodotta una relazione paesaggistica che permetta all'Amministrazione Comunale un'adeguata valutazione dell'impatto paesistico e, se del caso, la prescrizione di opportune soluzioni per la mitigazione ambientale verso zone a maggiore sensibilità paesistica. L'autorizzazione all'esecuzione di tali tinteggiature, anche su fabbricati esistenti, dovrà essere autorizzata dal Comune con atto espresso e vincolante per l'inizio dei lavori.

In presenza di intonaci esterni eseguiti con malta di calce o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino di calce, le tinteggiature dovranno essere eseguite con colori a base di calce nelle tinte e nelle tonalità previste dalla tavolozza colori, ovvero su preventiva campionatura da produrre all'Ufficio Tecnico Comunale per ottenerne l'autorizzazione.

Ogni edificio deve avere un coerente trattamento di colorazione da terra a cielo, su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali); sono ammesse coloriture diverse tra il piano terra e i piani superiori, in presenza di fasce marcapiano, purché i colori siano graduati in modo da prevedere tonalità più scure ai piani bassi e più chiare verso l'alto.

In presenza di facciate con elementi compositivi e decorativi riconoscibili, in particolare negli ambienti di interesse storico ed ambientale, è obbligatoria la sottolineatura dei partiti decorativi (marcapiani, cornici, cornicioni, ecc.) con colori differenti (anche tono su tono) che li differenzino dalla parete di fondo, nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali e dell'assetto compositivo generale dei prospetti; anche l'eventuale zoccolatura dovrà essere trattata con una colorazione che, di norma, sia raccordata a quella degli altri elementi decorativi e/o in rilievo della facciata quali marcapiano, cornicioni di gronda, cornici, lesene, ecc..

La coerenza delle tinteggiature degli edifici deve riguardare gli interi prospetti, anche se riferiti a diverse proprietà; non sono ammessi, pertanto, trattamenti diversi di colore e finitura su facciate che abbiano un'unità compositiva riconoscibile, anche se la proprietà delle stesse fosse divisa tra più soggetti.

Nel caso di tinteggiatura esterna di insediamenti omogenei, come nel caso di quelli con tipologia "a schiera", sono consentite tonalità differenti tra edifici, o gruppi di edifici, a condizione che le stesse siano gradazioni (più chiare e/o più scure) di un colore, oppure che le facciate siano trattate con colori differenti che risultino tra loro armonici.

Tutti gli elementi tecnologici presenti sul prospetto dovranno essere tinteggiati coerentemente con la facciata.

ART. 75 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI

I serramenti esterni di ogni prospetto devono essere coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio. A titolo esemplificativo si indica:

- *uniformi per colore e materiali;*
- *coerenti rispetto alla tipologia edilizia ed alle scelte architettoniche degli edifici cui sono riferiti;*
- *rispondenti alle caratteristiche generali di ordine e di decoro.*

Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre devono essere munite di elementi oscuranti.

Nei casi di recupero di edifici di valore storico e di restauro di immobili vincolati, nonché in generale nei contesti a valenza storica (N.A.F.) e/o ambientale, vanno utilizzati sistemi oscuranti esterni costituiti da persiane a lamelle e/o doghe (griglie e/o ante), mentre a **Piano Terra** vanno utilizzati sistemi oscuranti costituiti da “**scuri interni**” e le finestre possono altresì essere dotate di inferriate non sporgenti oltre il filo del fabbricato.

Sono ammesse le tapparelle esclusivamente per i fabbricati di epoca liberty per i quali l'aggiunta di elementi esterni interferirebbe con il partito decorativo originario.

Nel resto del territorio comunale sono ammessi elementi oscuranti tipologicamente differenti da quelli sopra descritti, purché inseriti in soluzioni architettoniche unitarie, armonicamente coerenti con il contesto; nel caso di soluzioni innovative applicate a nuove costruzioni (brise-soleil, ecc.), dovrà essere sempre valutata la loro compatibilità con il contesto in cui dovranno sorgere.

Il colore dei nuovi serramenti esterni, anche nei casi in cui si riproponga il colore originario, deve essere riconducibile alla tavolozza dei colori delle terre naturali, e si deve comunque armonizzare con il colore della facciata. Le eventuali riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

Gli elementi oscuranti esterni del piano terreno, quando previsti, non potranno, in tutti i casi, sporgere rispetto al filo di facciata, sia per la collocazione chiusa sia per l'apertura (il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata).

E' vietato l'utilizzo di doppie finestre, a filo esterno della facciata. Nel caso di eventuali situazioni in essere, in occasione di interventi edilizi (manutentivi, di risanamento o ristrutturazione) si dovrà provvedere ad un adeguamento/sostituzione dei serramenti, prevedendo l'installazione di vetro camera.

ART. 76 – PORTE E PORTONI ESTERNI

I portoni e le porte di valore storico e/o coerenti con l'impianto architettonico di facciata devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Le porte e i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata e non dovranno avere apertura verso l'esterno, per garantire sicurezza e non creare ostacolo sulla pubblica via.

Pur privilegiando il recupero del colore originale e l'omogeneità cromatica dei fronti, la colorazione degli infissi di porte e portoni a piano terra può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori, soprattutto in presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, comunque sempre in conformità con i colori delle terre naturali o del legno vivo.

I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra devono comunque risultare coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio, nonché con l'eventuale contesto di valenza storica e/o ambientale di riferimento.

In presenza di interventi unitari sulla facciata dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Sono vietati i vetri “a specchio” sui serramenti, ed in generale sulle finiture di facciata.

ART. 77 – PARAPETTI

I parapetti devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

Dovranno essere eseguiti con materiali e finiture attinenti al contesto circostante e coerenti con la tipologia architettonica dell'edificio, e comunque nel rispetto delle normative antincendio e di superamento delle barriere architettoniche, nonché di quanto disposto, al riguardo, dal vigente **Regolamento Locale di Igiene**.

I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

Nelle nuove costruzioni e nel caso di ristrutturazioni edilizie con o senza demolizione e ricostruzione i balconi, le terrazze, le finestre, le scale ed ogni altro elemento da proteggere, devono rispettare la prevalente normativa del vigente **Regolamento Locale di Igiene**.

Requisiti diversi da quelli indicati ai commi precedenti potranno essere consentiti solamente in presenza di particolari e documentate esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.

In tutti gli interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento che prevedano la sostituzione degli elementi preesistenti con nuovi parapetti, anche uguali per foggia e materiale, dovrà essere previsto l'adeguamento, laddove possibile, alle dimensioni di sicurezza previste ai commi precedenti, nel rispetto delle norme morfologiche di decoro e tutela delle facciate.

Nel caso di parapetti di balconi e/o di altre strutture condominiali, il loro adeguamento dovrà interessare tutti gli elementi di facciata e non potrà essere effettuato su uno solo di essi, al fine di non creare irregolarità e pregiudizio al decoro degli edifici.

ART. 78 – ELEMENTI IN FERRO (inferriate – ringhiere – ecc.)

Tutti gli elementi in ferro di finitura della facciata (grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, ecc.) costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici e devono essere scelti ed inseriti coerentemente con la tipologia dell'edificio; qualora detti elementi risultassero di particolare pregio, ne è vietata la rimozione ed è consentita la sola manutenzione. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura. Le inferriate, di norma, non devono sporgere dal filo esterno del paramento murario e sono ammesse le tipologie tradizionali ad elementi verticali con o senza elementi di decoro e del tipo a raggiera, con o senza motivi decorativi per le lunette soprastanti porte, portoni, vetrine e aperture di box. Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione, a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.

Per le ringhiere sono ammessi tutti i tipi tradizionali, compresi quelli di ispirazione liberty; sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione, a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa e con il contesto.

Le colorazioni normalmente ammesse per gli elementi in ferro sono quelle riconducibili alle tonalità del marrone scuro, del grigio-micaceo opaco, del nero, del verde scuro; sono ammesse coloriture diverse purché inserite in un disegno complessivo del fabbricato, compatibilmente con il contesto circostante da eseguirsi previo campionatura.

ART. 79 – RECINZIONI

Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni o con siepi in vivo. Tutti i manufatti di recinzione dovranno comunque rispettare l'allineamento con le recinzioni esistenti e non dovranno ostacolare la visibilità delle intersezioni o degli innesti stradali.

Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, rispettare le tipologie della zona e/o le specifiche normative di Piano Attuativo, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dagli uffici competenti degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.

Pertanto si rimanda alla specifica disciplina di cui all'art. 28.00. del Piano delle Regole.

Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.

Nel caso di recinzioni esistenti, in contesto urbano storico o comunque di tessuto consolidato, le recinzioni dovranno armonizzarsi con il contesto e l'epoca del fabbricato e non potranno essere modificate o rimosse se non dietro parere favorevole dell'A.C., eventualmente dopo aver sentito la Commissione comunale per il Paesaggio, nel caso di recinzioni di valore storico e/o ambientale.

Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni non dovranno aprirsi verso l'esterno della proprietà, qualora prospicienti spazi pubblici, a meno che non risultino arretrati in modo da non creare ostacolo al transito pedonale e/o carrabile sull'area pubblica.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformeranno alle larghezze per essi stabilite nell'atto autorizzativo; eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di

segnalazione atti a garantire la sicurezza di uomini, animali e cose.

Nel caso in cui il terreno sia disposto in pendenza, la recinzione dovrà avere un profilo a gradoni che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti ai punti terminali.

La realizzazione di pensiline copringresso su recinzioni è consentita per la sola protezione degli accessi pedonali principali ai lotti; la progettazione di tali elementi deve proporsi la massima attenzione ad un corretto inserimento dello stesso nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

ART. 80 – SPORGENZE FISSE E MOBILI ⁹

Le sporgenze fisse dovranno essere inserite in maniera congrua con il contesto urbano e con l'edificio di riferimento, nell'ambito di uno studio complessivo della facciata.

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) o comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e applicate (rigide come pensiline, insegne, pluviali, ecc., o mobili come serramenti oscuranti, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:

a) **in assenza di marciapiede:** sporgenza massima di **5 cm.** al di sotto di m. 4,50, al di sopra di m. 4,50 la sporgenza massima è limitata a m. **1,00**;

b) **in presenza di marciapiede:**

- sporgenza massima di **10 cm.**, al di sotto della quota di m. 2,50;
- sopra la quota di m. 2,50, sporgenza massima pari al marciapiede e comunque non superiore a m. **1,00**.

Tutte le quote si intendono misurate a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.

Gli elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e confini stradali.

L'installazione di pensiline copringresso è consentita, esclusivamente, per la protezione degli ingressi principali degli edifici residenziali (o delle singole unità abitative) con attenzione ad un corretto inserimento nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento; le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili); la sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili) e non essere comunque superiore a **cm. 85** in presenza di marciapiede e sopra la quota di m. 2,50; **in assenza di marciapiede non è consentita alcuna installazione su fronte strada**; la copertura dovrà essere realizzata sempre con struttura leggera e con materiali e finiture coerenti con l'edificio ed il contesto (ferro/vetro; legno/laterizio); la realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

Le finestre del piano terreno, poste a quota inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i 4 cm.

I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.

Per quanto riguarda le tende parasole e di protezione dei dehors dei pubblici esercizi, si rimanda a quanto previsto nel successivo art. 85.

ART. 81 – ALLINEAMENTI

Il Comune può chiedere, fatte salve le distanze minime tra edifici o dalle strade, previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.

Il Comune può chiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di particolari caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

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

⁹ con esclusione delle sporgenze finalizzate alla formazione di "cappotto" già normate al precedente ART. 73.

ART. 82 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano.

La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalle disposizioni del P.G.T. e/o dei relativi Piani Attuativi, nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentita, deve comportare sia un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, sia la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la sistemazione degli spazi pubblici confinanti.

Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, anche facendo ricorso alla realizzazione di pareti verdi.

ART. 83 – UNITA' ESTERNE, IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE

Le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di condizionamento possono essere installati, specialmente nelle zone del centro storico (N.A.F.), solo se rispettosi dei seguenti criteri:

- 1.- dovranno essere collocati su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via;*
- 2.- in caso di edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (come nel caso della tipologia "a schiera" o "a corte"), dovrà essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;*
- 3.- in presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze dovrà essere privilegiata la collocazione sugli stessi "a pavimento" e prioritariamente prospettanti i cortili interni.*

Qualora fosse documentata l'impossibilità al rispetto dei predetti criteri, potranno essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, dovranno rispondere ai requisiti generali di ordine e di decoro. In casi particolari, per esigenze di mimesi, e per diminuire l'impatto paesaggistico, potrà essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti o comunque in modo tale da non spiccare nei colori del contesto in cui sono inseriti.

Tutte le nuove costruzioni, comprese le ristrutturazioni con o senza demolizione e ricostruzione, dovranno prevedere, già nella fase progettuale, la dotazione degli impianti in argomento ed indicarne la collocazione sia che si tratti di impianti centralizzati oppure non; tale previsione progettuale dovrà, in ogni caso, rispettare i criteri stabiliti dal presente articolo.

Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le caldaie devono essere posizionate prioritariamente all'interno degli alloggi; qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.

ART. 84 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna ricevente, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata con diametro inferiore al metro, e colori mimetizzanti con la copertura; l'installazione dovrà avvenire, quando possibile, su falde secondarie e mai sui prospetti, balconi, altane, torri ecc.

L'installazione di antenne radiotelevisive "riceventi" deve rispettare i seguenti criteri:

- tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;*
- l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve avvenire nel rispetto del decoro,*

- dell'estetica e dell'ambiente e previa comunicazione al servizio tecnico comunale;*
- *le antenne paraboliche non devono superare precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);*
 - *le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio ed essere collocate sul versante meno in vista della casa o comunque lontano dal filo di gronda;*
 - *sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;*
 - *le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;*
 - *sono vietate le discese dalle antenne con cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica;*
 - *le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della legge a tutela della sicurezza degli impianti;*
 - *sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni storico-artistici e di tutela ambientale-paesaggistica.*

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico decoro, l'installazione di un impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne riceventi.

L'installazione di antenne radiotelevisive "emittenti" e di impianti fissi per la telefonia mobile è soggetta al preventivo rilascio di apposito Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle apposite norme dello strumento urbanistico e delle vigenti norme Regionali e Statali.

ART. 85 – TENDE PARASOLE

Nell'ambito degli edifici, di cui alle loro parti interne che non prospettano su strade e/o spazi pubblici, è consentita liberamente l'installazione di tende parasole nelle tipologie: a braccio estensibile, a rullo o con telaio fisso su braccio fisso, realizzate in tessuto o telo plastificato leggero. La forma tipica della tenda a sbraccio consiste in un telo inclinato verso l'esterno con eventuale presenza di mantovana frontale e/ o laterale, mentre soluzioni alternative possono essere "a capottina".

Nel centro storico (N.A.F.) e negli edifici di più vecchio impianto, verso le strade e/o gli spazi pubblici, si devono utilizzare soluzioni interne al serramento; **in caso contrario, la collocazione delle tende deve essere preventivamente assentite**; le tende dovranno essere realizzate in tessuto impermeabilizzato, di colori armonicamente inseriti nel contesto dell'edificio e delle sue finiture, nonché del contesto urbano circostante.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di indicare colori compatibili per zone di particolare pregio ambientale o architettonico. Sono vietate tende in materiale plastico, anche se trasparente.

Nella posa delle tende è sempre necessario tener conto dei criteri di rispetto delle aperture o delle campiture esistenti, sia sulle facciate sia sugli elementi architettonici decorativi; è vietata l'intersecazione con elementi architettonici e compositivi.

Nelle realtà condominiali, o in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, colore e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Nel caso di tende realizzate in corrispondenza di pubblici esercizi, fatto salvo quanto previsto dal vigente "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa - TOSAP", le tende a braccio estensibile sono da intendersi quali elementi complementari di copertura dei dehors¹⁰, composti da uno o più teli retraibili in tessuto impermeabilizzato, posti all'esterno, privi di punti di appoggio al suolo, semplicemente agganciati alla facciata; l'occupazione deve realizzarsi di norma in corrispondenza dell'esercizio del concessionario, previo nulla-osta della proprietà (se diversa dal richiedente); il nulla-osta deve essere ottenuto anche per poter agganciare le tende alla facciata del fabbricato (se condominiale o di altro proprietario); l'occupazione con dehors si realizza quando sul suolo pubblico sono collocate le attrezzature che li compongono.

La sola presenza di strutture di copertura quali tende, senza sottostante presenza di tavoli e sedie, non determina, ai fini dell'applicazione del canone, occupazione di suolo pubblico per dehors: in questo caso si

¹⁰ per "dehors" si intende l'insieme degli elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili o facilmente rimovibili, posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico che delimita lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare.

applicano i canoni per l'occupazione con tende o similari di cui al vigente "Regolamento TOSAP".

In ogni caso, l'altezza minima dal suolo delle tende deve essere di mt. 2,20; potrà essere consentita la presenza di mantovane frontali e laterali purché siano ad una distanza minima dal suolo pedonale di mt. 2,00; la sporgenza massima consentita (misurata nella sua proiezione al suolo) è di mt. 3,00, compatibilmente con le condizioni al contorno, quali la presenza di spazi pedonali e marciapiedi.

Le tende aggettanti sono vietate nelle strade senza marciapiedi, a meno che siano compatibili con particolari situazioni locali; le tende non dovranno comunque mai sporgere oltre i marciapiedi, né intralciare la carreggiata.

Per installazioni sui marciapiedi o viali alberati, la copertura non dovrà interferire in alcun modo con la chioma degli alberi; le strutture rigide superiori dovranno distanziarsi di almeno mt. 0,50 dal tronco degli stessi.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

Sono altresì assentibili le collocazioni di tende e/o cappottine a protezione degli accessi ai negozi di vicinato e/o studi professionali e/o negozi artigianali purché in presenza di sottostante marciapiede corrispondente.

La collocazione, verso strade e/o suolo pubblico e/o privato d'uso pubblico, delle tende deve, in ogni caso, essere preventivamente assentita.

ART. 86 – GAZEBO, PERGOLATI ed ARREDI DA GIARDINO, CASETTE per gli ATTREZZI

Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno o metallo di modeste dimensioni e facilmente rimovibili, anche infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa, protette con elementi vegetali, vivi o essiccati purché permeabili (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc.) o in tessuto permeabile, purché rispondenti ai seguenti requisiti:

- a. il "gazebo singolo", monoblocco, ad unico modulo in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa¹¹ e di chiusure perimetrali, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino¹², ma non a confine, né a ridosso di altro fabbricato;
- b. ogni elemento di arredo da giardino¹³ purché con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa¹⁴ e di chiusura perimetrale, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato, ma non a confine.
- c. la "serra da giardino"¹⁵ realizzata con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12,00 e di m. 2,00 in altezza media, con copertura e chiusure laterali in vetro od altro materiale trasparente e purché collocata singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato di proprietà, ma non a confine.
- d. ogni elemento modulare in legno per ricovero attrezzi da giardino e/o orto, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 6,00 e di m. 2,30 in altezza media, con copertura e chiusure laterali e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino, orto o cortile, ma non a confine e purché circondato in aderenza almeno su due lati da siepe viva.

Nelle realtà condominiali, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") nelle installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto dovrà essere salvaguardata una coerenza costruttiva e morfo-tipologica.

L'installazione o l'inserimento di altri arredi e/o manufatti quali: barbecue, pergole, gazebo, tettoie, ecc., nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici e di entità superiore ai limiti sopra indicati e quindi sottoposti a procedura autorizzativa, dovrà avvenire nel rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie **dettate dal R.L.I.** e relative alla sicurezza, nonché nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'edificio, o dell'insieme di edifici se trattasi di insediamenti con tipologia "a schiera", oltre che del contesto urbano di riferimento; sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica e/o condominiale, ove applicabili.

Si rimanda altresì alla specifica disciplina di cui all'art. 14.02. punto 10, del Documento di Piano.

¹¹ è consentita la copertura con: il solo telo impermeabile con ganci ed elementi di fissaggio antivento, ovvero stuoie o cannicci, nonché rampicanti o pergolato vivi.

¹² non negli orti o altre aree libere.

¹³ ogni elemento è da realizzarsi "una tantum" di pertinenza al fabbricato principale e per singolo lotto recintato ed esclude la possibilità dell'altro.

¹⁴ è consentita la copertura con: il solo telo impermeabile con ganci ed elementi di fissaggio antivento, ovvero stuoie o cannicci, nonché rampicanti o pergolato vivi.

¹⁵ ogni elemento è da realizzarsi "una tantum" di pertinenza al fabbricato principale e per singolo lotto recintato ed esclude la possibilità dell'altro.

ART. 87 – PISCINE

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

- *le piscine dovranno essere possibilmente interrato.*
- *le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;*
- *il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato, con la sola botola di accesso dall'alto e le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;*
- *dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.*

La realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Centro Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto, esterni al Centro storico ma meritevoli di salvaguardia e tutela, non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

E' esclusa la possibilità di realizzare piscine sulle coperture degli edifici del centro storico e di più antico impianto anche all'esterno del centro storico.

È riconosciuto il carattere pertinenziale alla piscina privata posta al servizio esclusivo di abitazioni e pertanto necessita di procedura autorizzativa e sono fatte salve le normative di settore, del R.L.I. e della normativa civilistica.

ART. 88 – PORTICI E GALLERIE

I portici e le gallerie di nuova costruzione, sia pubbliche che private, devono avere dimensioni tali da assicurare una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi.

Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdrucciolevole, secondo le caratteristiche della tradizione locale, con evidenziate le eventuali variazioni di livello del piano di calpestio, mediante una differente caratterizzazione cromatica e materica.

Nelle zone storiche e di interesse ambientale i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi; 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.

I portici e le gallerie, in special modo quelli pubblici e di uso pubblico, sono assimilati ai passaggi pedonali e, se fronteggiano e si aprono su spazi pubblici, devono armonizzarsi con tali spazi, devono essere illuminati da fonti artificiali e devono prevedere un sistema di raccolta e recapito delle acque piovane alla fognatura. Le finiture ed i materiali devono essere conformi, o comunque armonizzarsi, con quelli degli spazi pubblici urbani circostanti. A tal fine, l'Amministrazione Comunale potrà formulare specifiche prescrizioni per gli impianti di illuminazione, le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

ART. 89 – ACCESSI E PASSI CARRAI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati coperti o scoperti o loro pertinenze è consentito tramite passi carrabili, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati dall'apposito segnale previsto dal Codice della Strada.

L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada.

Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

- *nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;*

- nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.

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

- nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve essere arretrato di almeno 5 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
- nelle strade di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
- nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.

Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno quattro metri di lunghezza.

In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo che sarà convenientemente smussato e raccordato al piano.

Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in modo tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- 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, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada.

Il passo carrabile è consentito, pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Le caratteristiche degli accessi carrai devono sempre rispettare la normativa antincendio.

In ogni caso la realizzazione degli accessi carrai non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi. Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadrarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

ART. 90 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro¹⁶ terra devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di tali manufatti è subordinata ad apposito provvedimento autorizzativo e nel rispetto del codice civile.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di

¹⁶ fatta salva la verifica con la situazione di falda individuata dallo studio geologico.

decompressione del gas possono essere realizzate anche nel sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

ART. 91 – SERRE BIOCLIMATICHE e LOGGE¹⁷

Per serre bioclimatiche sono da intendersi quei manufatti aggiuntivi all'involucro edilizio, realizzati con superfici vetrate e caratteristiche tali da consentire una riduzione della dispersione termica (W) della porzione di parete dell'involucro interessata dal manufatto pari ad almeno il 25%; le serre bioclimatiche sono da intendersi quali volumi tecnici.

La loro funzione principale è quella di ridurre le dispersioni termiche per trasmissione e favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, garantendo il controllo della radiazione solare nel periodo estivo.

Le serre bioclimatiche non possono essere dotate di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento e possono essere sia addossate che integrate all'edificio.

Le serre bioclimatiche devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle sotto indicate prescrizioni:

a.- non devono mai determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, alla luce di tali considerazioni, lo spazio interno delle serre non deve presentare dimensioni tali da risultare paragonabile ad un locale abitabile e comunque non possono eccedere una profondità pari a 2,00 m in quanto una maggiore profondità incide negativamente sulla capacità di captazione e accumulo dell'energia solare;

b.- devono avere un orientamento, secondo l'asse perpendicolare al lato lungo della serra, esposto alla radiazione solare diretta in assenza di ombreggiature portate da altri edifici, con orientamento a sud +/- 90°;

c.- devono avere struttura completamente trasparente, ad eccezione delle coperture che possono avere tipologie tradizionali laddove si renda necessaria la coerenza con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio, e fatto salvo l'ingombro degli elementi di supporto/serramenti. Le caratteristiche tecniche degli elementi vetrate e di supporto/serramenti devono essere tali da garantire la minore dispersione ed il maggiore accumulo dell'energia solare (vetri bassoemissivi e supporti dotati di taglio termico);

d.- devono essere apribili ed ombreggiate (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. A tal fine gli elementi schermanti (frangisole, tende, ecc.) devono essere, obbligatoriamente, posizionati all'esterno della superficie vetrata;

e.- possono essere realizzate anche ai piani terra o rialzati in aggetto all'edificio principale ma, in tutti i casi, devono rispettare le distanze minime dai confini e dai fabbricati.

f.- devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio in cui sono collocate: pertanto, negli edifici condominiali, può non risultare possibile l'intervento da parte di un singolo condomino, qualora l'eventuale alternanza tra parti chiuse e parti aperte nell'ambito dello stesso prospetto non risulti armonica.

I locali destinati alla permanenza di persone direttamente confinanti con la serra bioclimatica, ai fini del rispetto della normativa igienico-sanitaria, dovranno avere fonti di aerazione alternative.

La minore dispersione termica, in presenza di una serra bioclimatica, deve essere certificata per una quota ($\geq 25\%$), attraverso una valutazione del guadagno termico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento; come guadagno termico si intende la differenza tra l'energia termica dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra con riferimento alla singola parete interessata. Deve essere, cioè, verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$.

Parimenti la prestazione energetica della serra bioclimatica è quantificabile attraverso l'incremento del guadagno termico solare diretto rispetto alla riduzione delle dispersioni termiche per trasmissione dell'edificio al quale viene addossata o integrata, rispetto ai guadagni e dispersioni che si avrebbero in sua assenza; a tal fine la prestazione minima richiesta è una riduzione del 5% del fabbisogno energetico di riferimento per l'unità immobiliare alla quale è collegata la serra bioclimatica. Tale percentuale di guadagno si ricava dal rapporto fra il valore di E_{ph} (senza serra) e quello di E_{ph} (con serra).

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

In ottemperanza al presente articolo è fatto salvo il rispetto dei parametri per la ventilazione dei locali affaccianti sulla serra medesima in materia igienico-sanitaria.

Ai sensi e per gli effetti della D.g.r. 10.01.2014 n° X/1216 si definisce che, ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art.4 comma 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:

a) - la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15%

¹⁷ la disciplina è riconducibile alla L.R. n° 39/2004 ed in particolare all'Allegato alla D.g.r. 10.01.2014 n° X/1216.

della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;

b) - la serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della D.g.r. VIII/5018 e s.m.i., pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008;

c) - la serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;

d) - la serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;

e) - la superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50 % da elementi trasparenti.

ART. 92 – INTERCAPEDINI STRADALI e GRIGLIE DI AEREAZIONE

Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute; di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della Superficie fondiaria del lotto ed assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.

Di norma le costruzioni devono rispettare il filo di fabbricazione verso spazi pubblici, e le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l'inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.

In casi eccezionali, per comprovati motivi tecnici, allorquando non sussistano valide soluzioni alternative, e solo qualora non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico e neppure gravemente alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili, carrabili se poste in zone accessibili agli autoveicoli, e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito competente nulla osta del Comune. L'Amministrazione Comunale può inoltre autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede pubblici, limitatamente a 100 cm. di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere.

Devono essere sempre garantite le seguenti caratteristiche costruttive:

- *dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;*
- *portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;*
- *conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.*

L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

A riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo, proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico, secondo quanto previsto dal vigente "Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa".

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione delle intercapedini, anche sotto spazi pubblici, sono a totale carico dei proprietari frontisti, e vanno effettuate nel rispetto della normativa in materia di occupazione di suolo pubblico. Il fondo dell'intercapedine deve essere ripulito a cura dei suddetti proprietari almeno due volte all'anno.

ART. 93 – VETRINE e VETRINE STORICHE e/o DI VALORE AMBIENTALE

Le vetrine dei negozi devono essere studiate, in termini di materiali, colori e forme, in modo coerente ed armonico rispetto ai prospetti degli edifici in cui sono inserite, e garantire un corretto rapporto con il contesto urbano-ambientale di riferimento.

La realizzazione di nuove vetrine dovrà uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio.

Per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare.

Le vetrine dei negozi devono, di norma, essere contenute all'interno dei relativi vani. Non devono aggettare oltre il filo esterno dell'edificio.

Per le serrande dei negozi, in tutto il territorio comunale, ad esclusione dei nuclei storici e/o a valenza ambientale, dovranno essere previste soluzioni con manufatti in ferro a battenti, a soffietto o scorrevoli; sono ammesse chiusure completamente schermanti esclusivamente se realizzate in legno, naturale o verniciato applicate all'infisso della medesima finitura.

Nel centro storico del capoluogo e delle frazioni, nonché negli edifici di vecchio impianto e nei nuclei di antica formazione o a valenza ambientale, per i serramenti delle vetrine è vietato l'impiego dell'alluminio anodizzato naturale e l'utilizzo di colori violenti, che non si armonizzino con il contesto.

Nelle vetrine situate in zone storiche e/o a valenza ambientale, all'installazione di chiusure esterne e di sicurezza (tipo serrande metalliche avvolgibili, cancelletti estensibili ecc.) è preferito l'impiego del solo cristallo di sicurezza. Tuttavia, qualora il tipo di attività comporti il necessario ricorso a tali elementi di chiusura, sono vietate tutte quelle tipologie che occultino completamente la vetrina (tipo saracinesche e similari), tranne che si tratti di preesistenze storiche con tipologia a pannelli in legno o ferro verniciato.

Inoltre, nei centri storici non sono ammesse le serrande a fascioni continui di lamiera e le chiusure a doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata, se non in caso di manufatti connessi ad esercizi commerciali "storici" riconosciuti dalla Regione Lombardia.

Nella realizzazione della nuova vetrina, con particolare riferimento al centro storico del capoluogo e delle frazioni e agli edifici di vecchio impianto, è comunque tassativamente vietata l'asportazione di porte e portoni in legno preesistenti di fattura tradizionale, comprese le soglie originali.

L'eventuale collocazione di elementi illuminanti a corredo della vetrina dovrà risultare coerente con la tipologia della vetrina, del fabbricato e del contesto di riferimento.

La quantità di luce emanata all'interno delle vetrine non dovrà arrecare disturbo agli edifici limitrofi e all'ambiente circostante, e non dovrà provocare abbagliamento per il transito veicolare; l'illuminazione dovrà altresì rispondere a quanto previsto in materia di efficienza, risparmio energetico e provvedimenti contro l'inquinamento luminoso nella vigente normativa di riferimento.

Le vetrine riconosciute come "**storiche e/o di valore ambientale**" dovranno essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con mantenimento di tutte le eventuali scritte (specialmente quelle dipinte a mano) ed elementi storicamente rilevanti, qualsiasi possa essere la ragione sociale o il tipo di attività che vi si debba insediare; al riguardo sarà necessario effettuare una progettazione che permetta di contemperare la necessità di mantenimento/restauro delle preesistenze e l'inserimento di nuovi elementi più strettamente connessi all'esercizio della nuova attività.

ART. 94 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI

In caso di intervento di riqualificazione dell'intero prospetto del fabbricato o di riqualificazione delle vetrine dovranno essere eliminati gli elementi incongrui presenti (per materiali, dimensioni, colori, elementi illuminanti, ecc.), che andranno sostituiti con altri conformi al presente regolamento.

ART. 95 – INSEGNE DI ESERCIZIO E PUBBLICITARIE, CARTELLONI E TARGHE

I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

Per quanto riguarda l'installazione delle insegne e la relativa procedura di autorizzazione si rimanda al vigente "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità".

La progettazione delle insegne deve comunque sempre tenere conto:

- *dell'impatto estetico-visuale dell'intervento in rapporto all'edificio;*
- *del rapporto con il contesto ambientale, in particolare all'interno dei N.A.F.;*
- *della compatibilità con gli strumenti paesistico-ambientali e con i vincoli degli edifici.*

All'interno dei nuclei di antica formazione e negli ambiti di tutela ambientale il rapporto tra l'organismo commerciale (negozio di vendita al dettaglio, di vicinato o media struttura), gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando insegne pubblicitarie di forte impatto, insegne retroilluminate, insegne dai cromatismi eccessivi o estranei al contesto; le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante, tenendo conto delle eventuali partizioni (lesene, marcapiano, cornici, ecc.) presenti sulle facciate.

Le insegne non dovranno interferire in alcun modo con i sistemi oscuranti esterni delle aperture di facciata (persiane, antoni, ecc.).

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in (L.R.17/2000) materia di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).

La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa, fatta salva la verifica con il Codice della Strada, solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.

ART. 96 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI

Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dalla struttura comunale competente e sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.

Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.

Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.

Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.

Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.

Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.

Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità.

Gli indicatori sono collocati a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche; a tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.

Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere immediatamente al ripristino a propria cura e spese.

ART. 97 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI

Gli amministratori di condominio devono affiggere stabilmente, nell'atrio degli stabili condominiali, o comunque nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targa di piccole dimensioni (15,00 cm x 8,00 cm), riportante:

- *denominazione del condominio;*
- *nome, cognome e qualifica dell'amministratore;*
- *recapito telefonico dell'amministratore affinché possa essere contattato in caso di emergenza.*

La targhetta, se esposta accanto al portone di ingresso di condomini siti all'interno dei nuclei di antica formazione, o comunque in zone ed edifici di interesse storico, artistico, culturale ed ambientale, sia realizzata esclusivamente in ottone o pietra, con caratteri incisi, di colore nero o comunque facilmente leggibili.

TITOLO VII°
INTERVENTI SUL
PATRIMONIO ARBORATO PRIVATO

ART. 98 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Titolo si applica al patrimonio arboreo privato, ed integra quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale, nonché provinciale attraverso il P.T.C.P. ed il P.I.F.. ed in ordine alla L. 14.01.2013 n° 10 - Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani - disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali.

I privati cittadini, proprietari, possessori, conduttori o detentori a qualsiasi titolo (persone fisiche o giuridiche) di terreni su cui vegetano le essenze arboree o sui quali deve effettuarsi la piantumazione o altri interventi, sono tenuti all'osservanza di quanto previsto dal presente Titolo.

Sono fatte salve le superiori limitazioni, di cui alla vigente normativa riguardante i boschi e aree sottoposte a vincoli idrogeologici e/o storici e/o paesaggistico-ambientali (vincoli specifici e/o automatici). I relativi nulla-osta e autorizzazioni dovranno essere acquisiti preliminarmente all'attivazione delle relative procedure.

ART. 99 – PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Gli interventi normati dal presente Titolo sono, di regola, attuati mediante l'attivazione delle procedure specifiche di comunicazione o richiesta di autorizzazione da parte degli interessati al competente servizio comunale, utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione, anche in rete, dal Comune.

Fanno eccezione tutti gli interventi periodici di tipo manutentivo, tutti gli interventi di coltura agricola e quelli da effettuarsi sulle aree ortive, nonché quelli sulle aree interessate da coltivazione di specie legnose compresi gli abbattimenti (*pioppeti, anche in filare, frutteti, vivai e coltivazioni arboree intensive in genere, coltivazioni arboree da legno con specie arboree pregiate*).

ART. 100 – COMUNICAZIONE PREVENTIVA ABBATTIMENTO / MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESSENZE ARBOREE

I proprietari, i possessori, i conduttori o detentori del fondo su cui vegetano le specie da abbattere, devono presentare al Comune preventiva comunicazione, in carta libera utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal competente servizio comunale e disponibile in formato digitale, corredata da una relazione tecnica contenente:

- *l'indicazione delle essenze da abbattere/manutenere;*
- *documentazione fotografica del contesto e delle specie da abbattere/manutenere;*
- *documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale);*
- *motivazioni che giustifichino l'abbattimento/manutenzione straordinaria.*

Entro 30 giorni dall'inoltro della comunicazione, il competente Ufficio dovrà verificare il rispetto delle condizioni e delle modalità previste dal presente Titolo, notificando, in caso di inosservanza, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento; trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base a silenzio/assenso.

La comunicazione è sottoposta al termine massimo di validità fissato in 18 mesi dall'inoltro.

ART. 101 – SCAVI IN PROSSIMITA' DI ALBERI ed ARBUSTI, IN AREE PRIVATE

Gli scavi da effettuarsi in aree private, in prossimità di alberi e di arbusti da conservare, dovranno essere eseguiti osservando una distanza congrua con lo sviluppo della pianta, tale da non comprometterne l'impianto radicale, e dovrà essere predisposta un'idonea protezione del tronco al fine di evitare scortecciamenti.

Nel caso in cui lo scavo avvenga in prossimità dell'apparato radicale, dovrà essere osservata particolare attenzione e cautela metodologica nell'esecuzione dei lavori come, ad esempio, lo scavo eseguito a mano con tempestiva disinfezione delle superfici e delle radici recise.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni vigenti poste da organismi e Autorità competenti per la salvaguardia e tutela di esemplari arborei e arbustivi di pregio paesaggistico e/o storico.

ART. 102 – PAVIMENTAZIONE ATTORNO ALLE ALBERATURE IN AREE PRIVATE

Nel caso in cui si debba procedere alla posa di pavimentazioni rigide ed impermeabili attorno a specie arboree in area privata, dovrà essere garantita una zona di rispetto pari a 2,00 m x 2,00 m per specie a grande sviluppo.

Qualora impossibilitati a garantire tali zone di rispetto, da documentare adeguatamente, i proprietari dell'area dovranno, comunque, garantire adeguate distanze utili, necessarie per la penetrazione dell'acqua meteorica, degli scambi gassosi e per le operazioni manutentive e conservative; tali distanze non potranno comunque essere inferiori a 50 cm. dalla base del tronco, per le specie di piccola e media grandezza.

ART. 103 – SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI PER L'ABBATTIMENTO IN AREE PRIVATE

Salvo quanto stabilito dal precedente art. 98 ed art. 99, gli abbattimenti di esemplari arborei sono consentiti, di norma, per comprovate ragioni di sicurezza, di incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, per osservanza della normativa di carattere privatistico, a condizione che sia assicurata, ove possibile, la piantumazione, nel medesimo luogo o in prossimità di esso, di essenza autoctona compatibile con il luogo stesso.

Tali essenze dovranno essere dotate di un apparato radicale ben conformato e sviluppato, una parte aerea ben strutturata, non devono presentare malattie, ferite ed attacchi parassitari.

Inoltre, all'interno del centro edificato, le essenze dovranno avere una circonferenza minima del tronco, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna, pari a 25 ÷ 30 cm. se di pregio ambientale, 10 ÷ 15 cm. per sostituzione di essenze di normale valenza.

Nelle aree agricole le essenze dovranno avere un'età compresa tra uno e tre anni ed un'altezza compresa tra cm. 40 e cm. 120.

In generale tutto il materiale vegetale, arbustivo ed arboreo, dovrà essere corredato da certificazione d'origine e fitosanitaria ai sensi di legge.

Nelle zone agricole sono ammessi diradamenti, senza piantumazione sostitutiva, relativamente a specie non autoctone invadenti e/o infestanti (*quali ad esempio "robinia" e "ailanthus"*).

Gli abbattimenti e le ripiantumazioni delle essenze arboree dovranno essere eseguiti ad esclusiva cura e spesa del proprietario o possessore, detentore, conduttore del fondo o area privata su cui insistono.

Le ripiantumazioni, inoltre, dovranno essere eseguite nell'ambito dell'idonea stagione (da ottobre a marzo) e contestualmente o in un momento assai prossimo alla data di abbattimento; ad eseguita la ripiantumazione dovrà essere data comunicazione scritta ai competenti uffici, allegando la documentazione fotografica relativa alla nuova essenza.

Nel caso in cui le motivazioni addotte per l'abbattimento di un'essenza non rientrino tra quelle indicate nel presente articolo, dovrà essere acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, ovvero dei due esperti di cui all'art. 14 del presente Regolamento, nell'ambito delle procedure di cui al precedente art. 98 ed art. 99.

ART. 104 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE NON AD USO AGRICOLO

Gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio arboreo esistente su aree private non agricole, consistenti nella semplice potatura stagionale, non sono soggetti ad alcuna incombenza amministrativa.

ART. 105 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE AD USO AGRICOLO, EFFETTUATI DA AZIENDE E IMPRENDITORI AGRICOLI

Gli interventi di manutenzione periodica del patrimonio arboreo esistente su aree private ad uso agricolo consistenti in ceduzione di ceppaie, scalfatura, sfoltimento di polloni, potature ecc., non sono soggetti a comunicazione; gli stessi interventi interessanti esemplari di pregio sono soggetti a semplice comunicazione in carta libera da inoltrarsi, almeno 15 giorni prima dell'intervento, al Comune allegando

- *documentazione planimetrica (planimetria catastale);*

- *documentazione fotografica;*

al fine di consentire ai competenti Uffici comunali la tacita presa d'atto, nei casi in cui l'intervento risulti appropriato; in caso contrario verranno indicati interventi alternativi ritenuti più idonei. Trascorso tale termine di 15 giorni il richiedente potrà procedere in base al silenzio/assenso.

Fanno eccezione le manutenzioni ricorrenti delle sponde riparali (*rogge, coli secondari e privati, strade*

interpoderali, ecc.), che non sono soggette ad alcuna comunicazione; tali manutenzioni devono comunque essere realizzate nel pieno rispetto delle essenze autoctone di pregio.

Gli interventi manutentivi, oltre che al presente Titolo, dovranno comunque sempre risultare conformi alla vigente normativa regionale in materia, nonché alle procedure previste per le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.

Con riferimento alla D.G.R n. VIII/7635 del 11/07/2008, in attuazione della L.R. 24/'06, è stato stabilito che, in tutti i comuni del territorio lombardo posti al di sotto dei 300 mt. sul livello del mare (*pertanto tutti i comuni della Provincia di Cremona*), vige il divieto di combustione all'aperto, in particolare in ambito agricolo e di cantiere, di materiale di origine vegetale (**ramaglie**) nel periodo compreso dal 15 ottobre al 15 aprile di ogni anno.

ART. 106 – INTERVENTI EDILIZI E DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA SU AREE ALBERATE, NON IN ZONA AGRICOLA

I privati, siano essi persone fisiche o giuridiche, possessori di aree private con alberature, oggetto di titoli abilitativi a carattere edilizio, devono attenersi alle seguenti disposizioni:

- a.-** in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento di un titolo abilitativo a carattere edilizio, tutte le alberature esistenti sull'area oggetto di intervento devono essere rigorosamente rilevate, censite ed indicate su planimetria dedicata, con allegata documentazione fotografica;
- b.-** i progetti dovranno tener conto dell'obbligo di rispettare le alberature di alto fusto per le quali non è richiesto l'abbattimento, avendo particolare cura nel riservare sufficiente spazio all'apparato radicale ed alla chioma, anche in considerazione dello sviluppo futuro;
- c.-** i progetti dovranno tener conto, per le alberature non soggette ad abbattimento, delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, riguardanti scavi e tenuta dei cantieri edili finalizzate alla tutela del patrimonio arboreo; le disposizioni relative alle pavimentazioni circostanti le alberature dovranno essere osservate anche per le nuove essenze da piantumare;
- d.-** gli interventi edilizi proposti, in sede di progettazione, dovranno tener conto delle essenze esistenti il loco e del loro spazio minimo vitale e di sviluppo, che saranno, di volta in volta, individuati dal progettista, che in loro funzione adeguerà le scelte tecniche e progettuali; solo nell'impossibilità di un razionale utilizzo dell'area edificabile o in mancanza di alternative tecniche accettabili a giudizio del progettista, o in presenza di alberature di alto fusto già compromesse, tutte circostanze da dimostrare nel progetto, potrà essere concordato con i competenti Uffici comunali l'abbattimento di piante di alto fusto e la loro sostituzione con specie aventi caratteristiche già indicate, ossia circonferenza minima del tronco pari a $25 \div 30$ cm. se di pregio ambientale, $10 \div 15$ cm. per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di m.1,00 dal piano campagna, zollata e con dichiarazione del vivaista fornitore circa il perfetto stato fitosanitario;
- e.-** ogni nuovo titolo abilitativo a carattere edilizio che preveda interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, comporta l'obbligo di assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature; a tale riguardo, a corredo dei progetti edilizi, dovrà essere allegato un elaborato grafico di dettaglio relativo alla sistemazione delle aree libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili con specie autoctone compatibili con il luogo; qualora nel lotto oggetto di intervento venga documentata l'impossibilità di procedere all'impianto delle nuove alberature è prevista la possibilità che l'Amministrazione comunale, con proprio provvedimento, richieda la monetizzazione del valore delle essenze da piantumare, calcolata dai tecnici comunali tenendo conto del rapporto di una pianta d'alto fusto ogni 75 mq. di superficie; le somme conseguenti verranno accantonate su un apposito fondo finalizzato alle piantumazioni nelle aree verdi pubbliche.

Le condizioni, cautele ed incombenze previste dal presente articolo dovranno, di norma, essere osservate anche in sede di redazione e verifica di strumenti di pianificazione attuativa.

ART. 107 – PIANTUMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

Ogni intervento di nuova piantumazione di specie arboree, da realizzarsi su aree private deve essere effettuato utilizzando specie autoctone.

In considerazione della valenza paesaggistica ed ambientale che le aree verdi private rivestono all'interno del tessuto urbano, dovranno essere concordati con il competente Ufficio comunale gli interventi da effettuare in aree private riguardanti le specie arboree e la sistemazione delle aree esterne e la piantumazione dovrà essere rappresentata e specificata in apposito elaborato progettuale allegato alle procedure abilitative edilizie.

ART. 108 – TUTELE FITOSANITARIE PREVISTE DALLA LEGGE

Gli interventi su piante di platano (“platanus”) sono regolati dal D.M. 17 aprile 1998 “Disposizioni sulla lotta obbligatoria contro il cancro colorato del platano – Ceratocystis fimbriata” e dalla circolare regionale n. 27 del 15 aprile 1999 “Modalità di applicazione del decreto di lotta obbligatoria al cancro colorato e misura di salvaguardia del platano in Lombardia”.

Le potature e gli abbattimenti di dette piante saranno consentiti previo accertamento e conseguente parere da parte della Regione Lombardia.

Agli inadempienti saranno applicate le norme previste dall’art. 7 del citato D. M. 17 aprile 1998.

ART. 109 – LOTTA ANTIPARASSITARIA

Quando si verifichi un attacco epidemico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il proprietario o possessore o detentore del fondo, su cui vegeta la pianta, è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa. I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono la chioma dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno garantire tutte le cautele indispensabili.

ART. 110 – EMANAZIONE DI ORDINANZA SINDACALE

L’Amministrazione Comunale si riserva di poter emettere ordinanza sindacale verso il proprietario di un terreno, parco o giardino, affinché esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature per ragioni di pubblica e privata incolumità, o per ragioni fitopatologiche atte a contenere la diffusione di agenti patogeni.

I funzionari dell’Ufficio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l’adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze.

ART. 111 – SANZIONI E DANNI

Per le violazioni delle norme del presente Titolo si applica quanto previsto dall’art. 7bis del D.Lgs. n° 267/2000 nonché in procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla L. n° 689/1981, salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione; la sanzione amministrativa è prevista nella misura minima di € 75 sino ad un massimo di € 500.

In caso di danno accertato, lo stesso dovrà essere monetizzato sulla base del calcolo effettuato dal competente Servizio comunale, tenuto conto della stima eseguita con riferimento alle specie arboree ed arbustive.

TITOLO VIII°
INTERVENTI SUL
IMPIANTI FISSI per le TELECOMINICAZIONI

ART. 112 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente titolo gli impianti fissi o mobili e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Il presente titolo non si applica a:

- a) attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al precedente primo comma;
- b) impianti e apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c) impianti e apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W.

ART. 113 – LOCALIZZAZIONI

Le stazioni radio base per la telefonia mobile, in ottemperanza al “Piano di Rete Comunale per la Telefonia Mobile” di cui il Comune dovrà dotarsi, possono essere localizzate esclusivamente negli ambiti del sistema produttivo esistente e/o di nuova previsione, ovvero ad essi in fregio; a tal fine l'individuazione del lotto determina “ambito destinato ad interesse collettivo” nel Piano dei Servizi.

L'installazione di tali impianti (per le telecomunicazioni e la radiotelevisione) è consentita ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.05.2001 n° 11 e del relativo Regolamento Regionale 19.11.2001 n. 6, fermo restando le seguenti indicazioni:

- = gli impianti e le apparecchiature devono rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati nella legislazione nazionale e regionale vigente;
- = la superficie del lotto destinato alle attrezzature ed agli impianti deve già essere ovvero deve essere ceduta alla proprietà pubblica comunale e deve avere un'area minima di mq. 500 interamente recintata e perimetrata da filari alberati e da siepi sempreverdi, nonché resa accessibile per viabilità e servizi;
- = la realizzazione dell'impianto e le relative opere edilizie devono essere autorizzate ai fini edilizio - urbanistici, nonché in merito alle procedure di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n° 11/2001 e del relativo Regolamento Regionale ed in conformità agli schemi in esso contenuti ed è da ritenersi di pubblica utilità.

L'installazione degli impianti è comunque, ed in ogni caso, vietata:

- a) - in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziale, ospedali, oratori, parchi giochi, carceri, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni, ai sensi l'articolo 4, comma 8 della L.R. 11/2001 e successive modificazioni o integrazioni;
- b) - su immobili o manufatti privi di titolo abilitativo, ovvero realizzati abusivamente;
- c) - in corrispondenza dei con prospettici con visuali su edifici storici, monumenti, paesaggi ritenuti sensibili e nel centro storico dovranno obbligatoriamente essere valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

Qualora, alla data di approvazione del presente Regolamento, sussistano impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione, i gestori di tali infrastrutture comunicano all'Amministrazione Comunale, alla competente ARPA, alla Direzione Generale competente in materia ambientale della Giunta della Regione Lombardia, il piano di adeguamento e di delocalizzazione, ai sensi dell'art. 9 L.R. 11/01 e s.m.i..

Nella cartografia del P.G.T. sono indicate le aree e zone in cui localizzare gli impianti; qualora, la scelta per l'installazione degli stessi dovesse ricadere su altre aree o zone, i richiedenti dovranno fornire congrua motivazioni d'ordine tecnico e sanitario, ma comunque nel rispetto delle indicazioni della Amm.ne Comunale.

Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D. Lgs. 24.01.2004 n° 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.

Per limitare l'uso del territorio e contenere il numero dei siti destinati all'installazione degli impianti, questi dovranno essere progettati e realizzati in modo da permetterne l'utilizzazione da parte di almeno due che, a loro volta, si obbligheranno nei confronti del Comune al rispetto di tale prescrizione.

I Gestori di reti di telecomunicazione, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di promuovere idonee azioni di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione territoriale delle Stazioni Radio Base (S.R.B.) e delle loro pertinenze, allo scopo di minimizzare l'esposizione della popolazione, sono tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale stessa, e alla competente ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno un Piano di localizzazione, ai sensi della L.R. 11/2001 art. 4 c. 11 e successivi.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1 comma 86 della Legge 27.12.2013 n° 147, si definisce che all'art. 35 del D.L. 6.07. 2011 n° 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15.07.2011, n° 111, dopo il comma 4 è inserito il seguente: «4-bis. ai medesimi fini indicati al comma 4, l'installazione e l'attivazione di apparati di rete caratterizzati da una potenza massima trasmessa in *uplink* inferiore o uguale a 100 mW, e da una potenza massima al connettore di antenna, in *downlink*, inferiore o uguale a 5 W ed aventi un ingombro fisico non superiore a 20 litri, possono essere effettuate senza alcuna comunicazione all'ente locale ed agli organismi competenti ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della L. 22.02.2001 n° 36».

TITOLO IX°
DISPOSIZIONI FINALI

ART. 114 – ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI NON AVVALERSI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

In considerazione dell'orientamento del Testo Unico Enti Locali (art. 96) relativamente al tema della riduzione degli organi collegiali ed alla luce di quanto previsto dalla L.R. n° 12/2005 che ascrive ai Comuni la facoltà di non istituire la Commissione edilizia Comunale, con il presente articolo l'Amministrazione Comunale intende avvalersi di tale facoltà, ancorchè concessa dal comma 2 dell'art. 4 del D.P.R. n° 380/2001.

ART. 115 – ABROGAZIONE DI REGOLAMENTI COMUNALI PREVIGENTI

Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato ogni altro precedente Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 116 – SANZIONI¹⁸

Per le violazioni delle norme del presente Regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n° 267/2000, nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge n° 689/1981 (oggi D.Lgs. n° 150/2011), salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione dalle norme statali e/o regionali.

La sanzione amministrativa per le violazioni alle norme del presente Regolamento è prevista nella misura da un minimo di **25 Euro** ad un massimo di **500 Euro**, stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'entità della violazione e/o violazioni.

In caso di opere eseguite in difformità, compresi gli interventi minori, dall'indicazioni del presente Regolamento, nonché in contrasto con le norme di settore e/o della normativa civilistica, verrà ordinata la rimessa in pristino.

ART. 117 – APPROVAZIONE ed ENTRATA IN VIGORE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 12/2005, la procedura di approvazione del Regolamento Edilizio è prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 della stessa legge; il presente Regolamento e le sue successive modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dalla data di esecutività della Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione ed è reso pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché contestuale pubblicazione sul B.U.R.L. del relativo avviso di approvazione.

ART. 118 – ALLEGATI al R.E.C.

Costituisce atto integrativo e sostanziale al presente Regolamento Edilizio Comunale, l'**Allegato Energetico** reso per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale.

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI TORNATA\04_Regolamento EDILIZIO 2014\Regolamento Edilizio 2014 Tornata.doc

¹⁸ DECRETO LEGISLATIVO 18 agosto 2000, n. 267

Art. 7-bis - Sanzioni amministrative

1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

2. L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa e' individuato ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981 n. 689.