

# COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Provincia di Bergamo



## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 17.04.2009

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 03.12.2009

### **Integrato con variante n. 1**

Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27.01.2012

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 13.04.2012

### **Integrato con variante n. 2**

Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 12.11.2018

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2019

## INDICE

**CAPO I – NORME GENERALI**

## TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuto del Regolamento edilizio	pag.	5
Art. 2 – Deroga alle norme del Regolamento edilizio	pag.	5

**CAPO II – GLI INTERVENTI**

## TITOLO I -TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 3 – Titoli per lo svolgimento dell' attività edilizia	pag.	6
Art. 4 – Autorizzazione paesaggistica	pag.	6
Art. 5 – Adempimenti urbanistici preliminari all'attività edilizia: Piani Attuativi	pag.	6

## TITOLO II –INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 6 – Attivazione degli interventi manutentivi	pag.	7
Art. 7 – interventi di manutenzione ordinaria	pag.	7
Art. 8 – interventi di manutenzione straordinaria	pag.	8
Art. 9 – interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	8
Art. 10 – interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag.	8
Art. 11 – interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	9
Art. 12 – interventi di mutamento della destinazione d'uso	pag.	9
Art. 13 – interventi di ampliamento in aderenza e/o elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione	pag.	9
Art. 14 – interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.	10
Art. 15 – interventi di demolizione	pag.	10
Art. 16 – interventi relativi a pertinenze esterne	pag.	10
Art. 17 – altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni	pag.	10
Art. 18 – interventi relativi alle aree libere	pag.	11
Art. 19 – interventi per manufatti provvisori	pag.	11
Art. 20 – interventi nelle aree cimiteriali	pag.	11

## TITOLO III – PROCEDURE E TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 21 – interventi di manutenzione ordinaria	pag.	12
Art. 22 – interventi di manutenzione straordinaria	pag.	12
Art. 23 – interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	13
Art. 24 – interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag.	13
Art. 25 – interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	14
Art. 26 – interventi di mutamento della destinazione d'uso	pag.	16
Art. 27 – interventi di ampliamento in aderenza e/o elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione	pag.	16
Art. 28 – Parere preliminare	pag.	18
Art. 29 – interventi di demolizione	pag.	19
Art. 30 – interventi relativi a pertinenze esterne	pag.	20
Art. 31 – interventi urgenti e imprevisti	pag.	20
Art. 32 – altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni	pag.	21
Art. 33 – interventi per manufatti provvisori	pag.	21
Art. 34 – Piani Attuativi	pag.	22
Art. 35 – Permesso di Costruire Convenzionato	pag.	23
Art. 36 – Documentazione su supporto informatico	pag.	24

## TITOLO IV – CRITERI DI VALUTAZIONE ESTETICA DEGLI INTERVENTI

Art. 37 – Dichiarazione di interesse generale o collettivo	pag.	25
Art. 38 – Interventi di nuova edificazione: definizioni degli elementi su cui si attua la verifica di conformità	pag.	25
Art. 39 – Interventi di nuova edificazione: progetto preliminare	pag.	26
Art. 40 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	26
Art. 41 – Realizzazione di opere pubbliche	pag.	27

**CAPO III – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO****TITOLO I -FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Art. 42 – Presentazione delle istanze	pag.	28
Art. 43 – Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività	pag.	28
Art. 44 – l'istruttoria	pag.	29
Art. 45 – Adempimenti preliminari al rilascio dei provvedimenti abilitativi	pag.	29
Art. 46 – Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	pag.	30
Art. 47 – Varianti finali	pag.	30
Art. 48 – Voltura	pag.	30
Art. 49 – Limiti di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia	pag.	31
Art. 50 – Proroga dei provvedimenti	pag.	31
Art. 51 – I provvedimenti relativi alla agibilità	pag.	31
Art. 52 – I provvedimenti relativi a situazioni di inabitabilità e inagibilità	pag.	31
Art. 53 – Le ordinanze	pag.	31
Art. 54 – Annullamento	pag.	32
Art. 55 – Altri provvedimenti	pag.	32

**TITOLO II -GLI ACCERTAMENTI**

Art. 56 – Gli accertamenti	pag.	33
----------------------------	------	----

**TITOLO III - LA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO**

Art. 57 – Indicazioni generali e finalità	pag.	34
Art. 58 – Composizione	pag.	34
Art. 59 – Nomina, durata e compensi	pag.	35
Art. 60 – casi di incompatibilità	pag.	35
Art. 61 – casi di decadenza dei commissari	pag.	35
Art. 62 – ambito di valutazione e individuazione delle attribuzioni	pag.	36
Art. 63 – Segretario e commissione	pag.	37
Art. 64 – Convocazione	pag.	37
Art. 65 – validità delle sedute e delle decisioni	pag.	37
Art. 66 – Pubblicità delle sedute	pag.	38
Art. 67 – Rapporto con le strutture organizzative del Comune	pag.	38
Art. 68 – Norme transitorie, finali e di indirizzo	pag.	38

**CAPO IV – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA****TITOLO I - PARAMETRI EDIFICATORI**

Art. 69 – Parametri urbanistici	pag.	39
Art. 70 – Superficie coperta	pag.	39
Art. 71 – Distacchi tra gli edifici	pag.	39
Art. 72 – Distacchi dai confini	pag.	39
Art. 73 – Porzioni escluse ai fini del calcolo delle distanze	pag.	40
Art. 74 – Costruzioni entro i distacchi	pag.	40
Art. 75 – misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici	pag.	40
Art. 76 – Distacchi minimi dai corsi d'acqua	pag.	41

**CAPO V – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Art. 77 – Recupero e riutilizzo delle acque piovane	pag.	42
Art. 78 – Riduzione degli effetti del gas radon	pag.	42

**CAPO VI – REQUISITI DEGLI INTERVENTI CHE INCIDONO SULL'AMBIENTE URBANO****TITOLO I - INTERVENTI SU ELEMENTI ESTERNI AGLI EDIFICI**

Art. 79 – Zoccoli e decorazioni	pag.	43
Art. 80 – Strutture aggettanti su suolo pubblico	pag.	43
Art. 81 – Strutture di copertura	pag.	43

Art. 82 – Lucernari e abbaini	pag.	44
Art. 83 – Terrazzi a pozzo	pag.	44
Art. 84 – Recinzioni	pag.	44
Art. 85 – Pergolati e gazebo	pag.	45
Art. 86 – Orti domestici	pag.	46
Art. 87 – Scale di sicurezza	pag.	46
Art. 88 – Ascensori	pag.	46
Art. 89 – Volumi tecnici	pag.	47
Art. 90 – Terrazzamenti	pag.	47
Art. 91 – Muri di sostegno e/o contenimento	pag.	47
Art. 92 – Taglio alberi	pag.	48
Art. 93 – Tende parasole, lapidi, vetrinette e decorazioni murali	pag.	48
Art. 94 – Casette per la corrispondenza	pag.	48
Art. 95– Applicazione di segnali di pubblica utilità – numeri civici	pag.	49

**TITOLO II - MEZZI PUBBLICITARI**

Art. 96 – Premessa	pag.	50
Art. 97 – Definizione dei mezzi pubblicitari	pag.	50
Art. 98 – Titolo abilitativo	pag.	51
Art. 99 – Caratteristiche tecniche	pag.	52
Art. 100 – Caratteristiche dei mezzi pubblicitari	pag.	53
Art. 101 – Caratteristiche dei mezzi pubblicitari luminosi	pag.	53
Art. 102 – Preinsegna	pag.	53
Art. 103 – Impianto di pubblicità o propaganda a carattere temporaneo	pag.	54
Art. 104 – Cartellonistica di cantiere	pag.	55
Art. 105 – Targhe	pag.	55
Art. 106 – Tende parasole su suolo pubblico a servizio dei servizi commerciali	pag.	55
Art. 107 – Obblighi del titolare	pag.	56
Art. 108 – Sanzioni	pag.	56

**TITOLO III - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI**

Art. 109 – Manutenzione degli edifici	pag.	57
Art. 110 – Decoro degli edifici e delle aree esterne di pertinenza	pag.	57
Art. 111 – Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso	pag.	58
Art. 112 – Impianti solari termici e fotovoltaici	pag.	58
Art. 113 – Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore	pag.	59

**TITOLO IV - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

Art. 114 – Criteri generali	pag.	60
Art. 115 – Interventi su edifici esistenti	pag.	60
Art. 116 – Nuova edificazione	pag.	62
Art. 117 – Strade Private	pag.	62
Art. 118 – Elementi di protezione	pag.	63
Art. 119 – Depositi attrezzi	pag.	63
Art. 120 – Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna	pag.	64
Art. 121 – Manufatti per il ristoro	pag.	64

**TITOLO V - VERDE E PERCORSI PRIVATI E DI USO PUBBLICO**

Art. 122 – Strade private	pag.	65
Art. 123 – Passi Carrabili	pag.	65
Art. 124 – Edicole	pag.	65

**CAPO VII – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI****TITOLO I - L'INTERVENTO**

Art. 125 – Richiesta e consegna dei punti fissi	pag.	67
Art. 126 – Inizio lavori	pag.	67
Art. 127 – Ultimazione dei lavori	pag.	67
Art. 128 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva	pag.	68
Art. 129 – Mancanza del Direttore dei Lavori	pag.	68

Art. 130 – Ispezione alle costruzioni	pag.	68
Art. 131 – I provvedimenti per opere eseguite in difformità	pag.	69
Art. 132 – I provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori	pag.	69
Art. 133 – Interruzione dei lavori	pag.	69

#### TITOLO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 134 – Sicurezza nei cantieri	pag.	70
Art. 135 – Recinzione dei cantieri	pag.	70
Art. 136 – Strutture provvisoriale e macchine mobili	pag.	71
Art. 137 – Operazioni di scavo	pag.	71
Art. 138 – Salvaguardia degli spazi pubblici o di uso pubblico	pag.	71
Art. 139 – Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione	pag.	72
Art. 140 – Orari dell'attività lavorativa di cantiere	pag.	72
Art. 141 – Allontanamento dei materiali di risulta	pag.	72
Art. 142 – Norme per limitare l'inquinamento acustico	pag.	73
Art. 143 – Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico	pag.	73
Art. 144 – Tolleranze di cantiere	pag.	74

#### CAPO VIII – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 145 – Rinvio a leggi speciali	pag.	75
Art. 146 – Abrogazione di norme preesistenti	pag.	75
Art. 147 – Vigilanza sugli interventi	pag.	75
Art. 148 – Provvedimenti amministrativi	pag.	75
Art. 149 – Sanzioni	pag.	75

#### CAPO IX – ALLEGATO ENERGETICO - DISPOSIZIONI IN MERITO AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELLE EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>

Art. 150 – Allegato Energetico	pag.	76
Art. 151 – Disposizioni Costruttive	pag.	80

## Capo I – NORME GENERALI

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 1 – Contenuto del Regolamento edilizio

Le norme del presente Regolamento dettano disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dall' art. 28 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Disciplinano inoltre l'attività della Commissione del Paesaggio.

##### Art. 2 – Deroga alle norme del Regolamento edilizio

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti.

Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente Regolamento 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, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

La deroga ai requisiti sopra riportati potrà essere richiesta solo attraverso la presentazione del Permesso di Costruire.

## Capo II – GLI INTERVENTI

### TITOLO I

#### TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

##### Art. 3 – Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia

Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente regolamento:

- Il Permesso di Costruire,
- La Denuncia di Inizio Attività,
- Il Permesso di Costruire Convenzionato;
- La comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

##### Art. 4 – Autorizzazione paesaggistica

L'attività edilizia che si riferisca ad aree ad immobili soggetti alla disciplina del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria Autorizzazione Paesistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza edilizia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio.

##### Art. 5 – Adempimenti urbanistici preliminari all'attività edilizia: Piani attuativi

La procedura per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi è stabilita dalla legge vigente.

## TITOLO II

**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI E TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE****Art. 6 – Attivazione degli interventi manutentivi e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale**

Ad eccezione degli interventi per i quali la legge consente l'attività edilizia libera, chiunque intenda eseguire interventi edilizi manutentivi, conservativi o attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovrà provvedere ad uno dei seguenti adempimenti preliminari, in funzione del tipo di attività che intende eseguire, secondo quanto previsto nel presente Regolamento Edilizio e nelle vigenti disposizioni di legge:

- Il Permesso di Costruire,
- La Denuncia di Inizio Attività,
- Il Permesso di Costruire Convenzionato;
- La comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

Gli articoli che seguono definiscono i vari tipi di intervento edilizio ed urbanistico ed individuano l'adempimento preliminare e il successivo provvedimento abilitativo al quale devono essere assoggettati.

Agli effetti della individuazione degli adempimenti preliminari e dei provvedimenti abilitativi necessari per l'attività edilizia sugli edifici esistenti, gli interventi sono quelli individuati all'art. 27 della L.R. n. 12 del 11.3.2005 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, con le specificazioni indicate dagli articoli che seguono.

**Art. 7 – Interventi di manutenzione ordinaria**

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione dei materiali, delle finiture e delle coloriture esistenti delle facciate e delle coperture nonché l'eventuale adeguamento degli stessi a indicazioni di strumenti attuativi vigenti e a normative legate al contenimento energetico, gli interventi sulle facciate esterne e sulle coperture attengono all'ambito della "manutenzione straordinaria".

Per interventi di manutenzione ordinaria in edifici e complessi produttivi (*industriali, artigianali ed agricoli*) si rinvia a quanto previsto dalla normativa vigente.

**Art. 8 – Interventi di manutenzione straordinaria**

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono, quindi da considerarsi di straordinaria manutenzione gli interventi finalizzati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e d'uso dell'edificio.

Sono inoltre da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quando proposti per la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, purché conformi alla normativa vigente regolante la materia e per i casi previsti dalla legge.

Per gli edifici ed i complessi produttivi, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

#### Art 9 – Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche

Le opere conformi alla L. n° 13/89 e L.R. n. 6/1989 finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere costituite:

- a. da interventi che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni e che non alterino la sagoma dell'edificio, conformi alla normativa urbanistica;
- b. da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio conformi alle norme edilizio-urbanistiche;
- c. da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche.

#### Art 10 – Interventi di restauro e risanamento conservativo

Si considerano interventi di restauro e di risanamento conservativo, quegli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono compatibili con l'organismo edilizio le destinazioni d'uso che possono essere inserite senza comportare sostanziali trasformazioni dei caratteri tipologici e distributivi degli edifici, degli aspetti formali e strutturali nonché degli aspetti materici significativi, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dalla strumentazione urbanistica.

L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché attraverso modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo.

Nel caso di edifici sottoposti a tutela e d'interesse storico-artistico-ambientale, il restauro del bene deve essere attuato attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Art. 11 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportano, di norma, incrementi di volume, o di superficie lorda di pavimento salvo i casi in cui la strumentazione urbanistica consente di abbinarli con l'ampliamento o altri interventi di tipo trasformativo.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale degli edifici nel rispetto della volumetria preesistente, così come definito dalle N.T.A. del P.G.T. vigente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica..

Art. 12 – Interventi di mutamento della destinazione d'uso

La strumentazione urbanistica individua le destinazioni d'uso "principali" delle aree o degli edifici e, all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni.

Viene definita "mutamento della destinazione d'uso" di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso principale con una diversa destinazione principale, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.

Non é invece considerata "mutamento della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione principale, salve espresse limitazioni o divieti previsti dalla strumentazione urbanistica.

Art. 13 – Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione

Sono interventi di ampliamento in aderenza quelli volti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente

Sono interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde di pavimento o di volumi aggiuntivi ad innalzamento di edifici esistenti.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici diversi dai precedenti.

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che in interrato, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.

Sono inoltre da considerarsi nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti trasformazione in via permanente del suolo edificato;
- l'installazione di manufatti, leggeri o prefabbricati (*case mobili, roulotte, e similari*), quando siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- gli interventi pertinenziali qualificati dalla strumentazione urbanistica vigente come rientranti nel computo del volume e della superficie lorda di pavimento ovvero comportanti la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale.
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### Art. 14 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### Art. 15 – Interventi di demolizione

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.

#### Art. 16 – Interventi relativi a pertinenze esterne

Sono interventi relativi a pertinenze esterne quelli riguardanti la sola formazione ovvero la sistemazione, la sostituzione, la trasformazione delle pertinenze di fabbricati esistenti (aree libere o manufatti edilizi, compresi i parcheggi pertinenziali a raso e le recinzioni).

Le sistemazioni esterne ai fabbricati nel caso di interventi di ristrutturazione complessiva di edifici esistenti, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, devono formare parte integrante del progetto edilizio; la fine lavori dovrà essere dichiarata solo ad esecuzione avvenuta anche delle sistemazioni esterne.

#### Art. 17 – Altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni

Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi", quelli relativi a:

- a) pergolati e gazebo;
- b) tende che prospettino sul suolo pubblico;
- c) insegne, targhe e simili;
- d) antenne paraboliche, radiotelevisive o per le telecomunicazioni;
- e) decorazioni e pitture murali.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Art. 18 – Interventi relativi ad aree libere

Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché a realizzare parcheggi pertinenziali, anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (*finiti o strumentali*) sono anch'essi soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata dal deposito.

Nelle zone non edificate, gli interventi di edificazione dovranno, comunque, mantenere una superficie scoperta e drenante così come stabilito dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Art. 19 – Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area quei manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, che sono necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.

Art. 20 – Interventi nelle aree cimiteriali

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria, dai regolamenti comunali nonché dalle leggi vigenti in materia.

## TITOLO III

**PROCEDURE E TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI URBANISTICI  
ED EDILIZI E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Art. 21 – Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, se da realizzare autonomamente, non necessitano di alcun titolo abilitativo. Qualora le opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Prima dell'intervento dovrà essere comunque **comunicato l'inizio dei lavori** compilando il modello predisposto dall'ufficio tecnico.

Art. 22 – Interventi di manutenzione straordinaria

Il Permesso di Costruire o la “Denuncia di Inizio Attività”, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (*igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.*), tra i quali si individuano almeno i seguenti elaborati:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico (*in formato minimo A4*) con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione sottoscritta, nelle forme di legge, dal proprietario riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante nonché fotocopia del documento d'identità dello stesso;
- c) piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (*opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo*) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (*tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso*);
- d) progetto dello stato finale (*piante, prospetti e sezioni*), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti e con la verifica dei rapporti aero-illuminanti. Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro fabbricato i prospetti devono comprendere anche le facciate contigue.
- e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- g) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10X15 relativa agli spazi, interni ed esterni, interessati dall'intervento;
- h) eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (*progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, parere della Soprintendenza, ecc.*);
- i) autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Per le istanze di “Denuncia di inizio attività” o il Permesso di Costruire dovrà essere utilizzato il modello predisposto dall’Ufficio Tecnico. Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell’ambito comunale sono necessarie due copie complete della documentazione, quando servono approvazioni da altri Enti devono essere allegate almeno quattro copie.

#### Art. 23 – Interventi relativi all’abolizione delle barriere architettoniche

Gli interventi di cui all’art. 9 lett. a) non sono soggetti a provvedimento abilitativo né a denuncia di inizio attività.

Gli interventi di cui all’art. 9 lett. b) sono soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Gli interventi di cui all’art. 9 lett c) sono soggetti a Permesso di Costruire in deroga ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 88 (*Ascensori*).

Quando l’intervento di abolizione delle barriere architettoniche è soggetto a titolo abilitativo, per esso è prescritta la medesima documentazione indicata all’art. 22. Nel caso le opere siano assimilabili a quelle previste dall’art. 9 lett. c), dovrà, inoltre, essere prodotta la seguente documentazione:

- a. certificato del portatore di handicap che attesti la residenza dello stesso nell’edificio oggetto d’intervento;
- b. certificato medico comprovante la situazione di handicap della persona stessa.

#### Art. 24 – Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a “Permesso di Costruire” o a “Denuncia di inizio attività”.

Il Permesso di Costruire o la Denuncia devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (*igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; ecc.*), tra i quali si individuano almeno i seguenti elaborati:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche vigenti, eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico (*in formato minimo A4*) con l’individuazione dell’edificio interessato dall’intervento e del suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione sottoscritta, nelle forme di legge, dal proprietario riportante il tipo e gli estremi dell’atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante nonché fotocopia del documento d’identità dello stesso;
- c) piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell’edificio o della porzione dello stesso interessata dall’intervento (*tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/1:100, integralmente quotati e con le destinazioni d’uso degli ambienti*);
- d) progetto dello stato finale (*piante, prospetti e sezioni*), quale risulterà, ad intervento ultimato, in scala 1:50/1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d’uso e con la verifica dei rapporti aero-illuminanti; Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro fabbricato i prospetti devono comprendere anche le facciate contigue.

- e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- g) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa sia agli spazi interni che ai prospetti eventualmente interessati dall'intervento;
- h) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (*progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, parere della Soprintendenza ecc.*);
- i) autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;

Per **interventi di restauro** è necessario produrre anche la seguente documentazione:

- l) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
- m) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a tutti i locali;
- n) relazione storico-architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- rilievo dello stato di fatto (*in scala 1:50*) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
- rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;
- rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte stesse.

Se il fabbricato ricade all'interno della delimitazione del centro di antica formazione (*zona A*) dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

## Art. 25 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a domanda di Permesso di Costruire o a "Denuncia di inizio attività".

La domanda di Permesso di Costruire o la "Denuncia di inizio attività" per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (*igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc.*), tra i quali si individuano i seguenti elaborati:

- a) estratto della strumentazione urbanistica vigente, eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico (*in formato minimo A4*) con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione sottoscritta, nelle forme di legge, dal proprietario riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante nonché fotocopia del documento d'identità dello stesso;
- c) planimetria dello stato di fatto in scala 1/200 con indicati i confini, le quote plano altimetriche del terreno, le distanze e l'ubicazione dei fabbricati circostanti, l'indicazione degli alberi ad alto fusto e tutte quelle particolarità necessarie all'istruttoria;

- d)** piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (*tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, le opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo*);
- e)** planimetria della sistemazione prevista in scala 1/200, con indicati i fabbricati da costruire nelle loro linee generali, le distanze, l'andamento altimetrico dell'eventuale terreno sistemato, la sistemazione dell'area non coperta, la recinzione e gli accessi, lo schema della fognatura.
- f)** progetto dello stato finale (*piante, prospetti e sezioni*), quale risulterà, ad intervento ultimato, in scala 1:50/1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aero-illuminanti e indicando obbligatoriamente il particolare costruttivo del sottotetto. Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro fabbricato i prospetti devono comprendere anche le facciate contigue.
- g)** disegni quotati normalmente in scala 1/100 di sezione dell'opera messa in relazione al terreno e all'ambiente circostante, alle strade e fabbricati contigui. Le quote di riferimento al terreno naturale ed al calpestio fissato devono indicare l'altezza netta e lorda dei piani, le altezze massime, la pendenza della copertura, gli sporti delle parti aggettanti. I prospetti devono indicare le aperture degli infissi, i materiali impiegati nella facciata, le zoccolature, i pluviali, le balaustre e altre opere particolari.
- h)** particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- i)** autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- l)** relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- m)** documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento e/o relativa a ciascun particolare costruttivo o decorativo, nonché relativa al contesto urbano dell'edificio interessato;
- n)** eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, parere della Soprintendenza ecc.).
- o)** prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche;

- rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
- rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione,
- rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le stesse aree scoperte pertinenziali;
- elaborato relativo alla dimostrazione della conformità ai parametri urbanistici.

Se il fabbricato ricade all'interno della delimitazione del centro di antica formazione (zona A) dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

## Art. 26 – Interventi di mutamento della destinazione d'uso

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, al fine di verificare l'ottemperanza all'obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

Tale comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico e di P.G.T. (*in formato minimo A4*) con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
- b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
- c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica;
- d) indicare gli estremi dei precedenti provvedimenti abilitativi;
- e) conteggio degli eventuali parcheggi, da reperire o monetizzare, così come definito dal P.G.T. .

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire (*manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ecc.*), nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

## Art. 27 – Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova costruzione

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di Permesso di Costruire o a "Denuncia di inizio attività".

La domanda di Permesso di costruire o la "Denuncia di inizio attività" per la realizzazione di interventi di ampliamento o sopralzo di cui al presente articolo e di interventi di ricostruzione o nuova costruzione devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle disposizioni edilizie ed urbanistiche nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (*igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc.*).

La domanda o la denuncia devono essere corredate almeno dai seguenti elaborati:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico (*in formato minimo A4*) con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione sottoscritta, nelle forme di legge, dal proprietario riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante nonché fotocopia del documento d'identità dello stesso;
- c) planimetria (*almeno in scala 1:200*) dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni circostanti esistenti per la verifica delle relative distanze;

- d)** piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (*opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo*) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti (*nel caso di interventi su edifici esistenti*);
- e)** planimetria della sistemazione prevista in scala 1/200 con indicati i fabbricati da costruire, le distanze rispetto agli edifici esistenti, l'andamento altimetrico dell'eventuale terreno sistemato, la sistemazione dell'area non coperta, la recinzione e gli accessi, lo schema della fognatura;
- f)** progetto dello stato finale in scala 1:50/100, integralmente quotato, comprendente piante di ogni piano della costruzione anche non abitabile, (*con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché del dimensionamento delle relative aperture e la verifica dei rapporti aeroilluminanti*) pianta copertura, sezioni longitudinali e trasversali, particolare costruttivo del sottotetto, prospetti di tutti i fronti, descrizione dei materiali;
- g)** pianta del piano terreno (*e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati*) di ogni edificio sulla quale siano indicati:
- l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
  - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di parcheggi (*privati e di uso pubblico*);
  - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;
  - elaborato relativo alla dimostrazione delle conformità di piano:
    - conformità s.r.c. (*superficie residenziale complessiva*);
    - conformità s.c. (*superficie coperta*);
    - conformità superficie drenante;
    - conformità dotazione parcheggi (*Legge 122/1989*);
- h)** progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione secondo le indicazioni impartite dal gestore del servizio idrico integrato;
- i)** autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- l)** descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- m)** descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati;
- n)** relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- o)** documentazione fotografica a colori nel formato minimo 10x15 relativa all'area oggetto di intervento e del relativo contesto urbano;
- p)** eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (*progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.*);
- q)** prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
- r)** tabella A e B opportunamente compilata.

Per gli interventi di **nuova edificazione e ricostruzione** dovrà inoltre essere prodotto:

- s) relazione a firma del professionista abilitato comprovante la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica del terreno secondo le indicazioni contenute nella Relazione Geologica a corredo del P.G.T. ;
- t) un plastico o una simulazione tridimensionale;
- u) relazione tecnica per il contenimento del consumo energetico ai sensi della L. 10/1991, completa degli elaborati grafici nonché l'utilizzo di fonti rinnovabili così come specificato nel Titolo IV;
- v) nomina del certificatore;
- z) qualora venga richiesta l'applicazione della L.R. 26/95 oltre ai documenti previsti nel precedente comma dovrà essere presentata la dichiarazione del termotecnico che attesti il miglioramento del 10% ai requisiti imposti dalla Legge Regionale.

#### Art. 28 – Parere preliminare

Quando l'intervento edilizio incide sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica, se non soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo, può essere oggetto di istanza di parere preliminare.

Il progetto preliminare è costituito almeno da:

- una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi nonché i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
- elaborati grafici, in scala pari o superiore a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (*qualora lo stesso incida sul relativo assetto*) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale;
- esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale [P.T.P.R.] con dettagliata relazione d'inserimento nel contesto.

Qualora l'intervento richieda la preliminare autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004, il progetto preliminare è costituito almeno da:

- una relazione contenente l'indicazione della fonte del vincolo, la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce nonché dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, la definizione e la descrizione dell'intervento, con l'indicazione delle specifiche destinazioni (*segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato attuale*), l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (*sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte*) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela. La relazione deve altresì contenere l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie e dei servizi, nonché i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
- elaborati grafici, in scala 1:200 o di maggior dettaglio, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (*qualora lo stesso incida sul relativo assetto*) e dell'immediato contesto in cui si inserisce, nonché delle soluzioni previste in relazione al circostante ambiente urbano, rurale o naturale; planimetrie nel numero ed alla scala più idonei a valutare l'intervento ed i suoi effetti sui valori oggetto di tutela;
- eventuale scheda dell'inventario dei beni culturali con proposta, se del caso, di rettifiche e/o aggiornamenti. Il contenuto delle relazioni e delle planimetrie, di cui ai due commi precedenti deve

essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede parere preliminare.

Il Responsabile del procedimento, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, previo il parere della Commissione del Paesaggio, formula il parere comunicandolo al richiedente.

Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.

Il parere preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di costruire oppure alla successiva Denuncia d'inizio di attività, purché esse siano presentate nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'approvazione del progetto preliminare -urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di costruire o di Denuncia d'inizio di attività.

Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni. In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

#### Art. 29 – Interventi di demolizione

Tali interventi sono soggetti a "Permesso di Costruire" o a Denuncia di inizio attività che devono essere corredati, sia in caso di demolizione totale che parziale, dagli elaborati idonei a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere, nonché idonei a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza. Tali elaborati devono comprendere, almeno:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico (*in formato minimo A4*) con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione sottoscritta, nelle forme di legge, dal proprietario riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante nonché fotocopia del documento d'identità dello stesso;
- c) planimetria del lotto in scala 1:500/1:200;
- d) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) documentazione fotografica nel formato minimo 10x15 generale o di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire ed al suo contesto urbano;
- f) dichiarazione circa l'inesistenza di manufatti o elementi di pregio nel fabbricato da demolire. Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:

- all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- all'impegno a sistemare ed eventualmente delimitare, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 2, 3 e 4 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione, sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono, di norma, oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo, fatti salvi casi particolari, adeguatamente motivati, da valutarsi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### Art. 30 – Interventi relativi a pertinenze esterne

Tali interventi sono soggetti a Denuncia di inizio attività, corredata dagli stessi elaborati, previsti per il rispettivo tipo d'intervento, ad eccezione degli elaborati grafici non necessari a raffigurare e definire le opere in progetto.

#### Art. 31 – Interventi urgenti e imprevisti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, previo semplice comunicazione, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.

#### Art. 32 – Altri interventi che comportano modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni

Pur non essendo previsto dal regime abilitativo, così come stabilito dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi di seguito descritti dovrà essere presentata opportuna istanza, utilizzando i modelli predisposti dall'ufficio tecnico, al fine dell'acquisizione del relativo atto abilitativo. Per la documentazione minima da presentare in allegato all'istanza vedi nel dettaglio i singoli interventi:

- a) pergolati e gazebo (art. 85);
- b) tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali (art. 93);
- c) mezzi pubblicitari (art. 96);
- d) antenne paraboliche, radiotelevisive o per le telecomunicazioni (art. 110);
- e) impianti solari termici e fotovoltaici (art. 111);
- f) interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore (art. 112).

### Art. 33 – Interventi per manufatti provvisori

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire gratuito, nel quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario, e sono consentiti solo per esigenze di carattere straordinario e d'interesse pubblico.

Il Permesso di Costruire gratuito per questi interventi può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, caso per caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il Permesso di Costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

I manufatti di cui al presente articolo dovranno avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

### Art. 34 – Piani Attuativi

Le istanze che riguardano i Piani Attuativi devono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto della normativa urbanistica vigente.

1. Planimetria di inquadramento territoriale (*scala 1:2.000*) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub sistemi ambientali (*come individuati dalle vigenti prescrizioni*) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative dagli strumenti di pianificazione e programmazione. La rappresentazione cartografica in scala 1:2.000 dovrà inoltre evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento;
2. Estratto catastale con indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
3. Stralci degli elaborati dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione relative alle aree interessate;
4. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.

5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazioni delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
6. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente;
7. Computo metrico estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
8. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
9. Relazione tecnica contenente in particolare:
  - a. Descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale e da eventuali documenti di programmazione sovra comunale;
  - b. Dimostrazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal piano Attuativo suddivisi tra le diverse funzioni previste;
  - c. Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
  - d. Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani con particolare riguardo al sistema della mobilità;
10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano-

A corredo, invece, della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione Comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- Schema di massima del progetto plani volumetrico di cui al punto 5;
- Definizione e localizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico;
- Bozza di convenzione.

#### Art. 35 – Permesso di Costruire Convenzionato

Sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato gli interventi specificatamente indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. ovvero gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere corredato da Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

L'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo dovrà:

- essere richiamato espressamente nel Permesso di Costruire Convenzionato alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per l'applicazione di eventuali provvedimenti sanzionatori;
- trascritto, preventivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi;
- I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento.

I documenti da allegare all'istanza sono, oltre la convenzione sopra descritta, tutti quelli richiesti negli articoli precedenti in funzione al tipo d'intervento.

#### Art. 36 – Documentazione su supporto informatico

L'Amministrazione Comunale provvede a sviluppare l'informatizzazione degli uffici per la ricezione, la gestione e l'archiviazione delle pratiche edilizie. In tal senso, gli elaborati progettuali potranno essere richiesti anche o solo su supporto informatico.

Eventuali sviluppi d'interoperabilità dei sistemi informativi, anche fra banche dati di amministrazioni e/o enti diversi, potrà comportare la richiesta di ulteriore documentazione su supporto informatico attualmente non prevista ai precedenti articoli del presente titolo III.

L'ulteriore documentazione e le modalità di trasmissione della stessa verrà stabilite con apposito provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia.

## TITOLO IV

**CRITERI PER LA VALUTAZIONE ESTETICA DEGLI INTERVENTI**

Art. 37 – Dichiarazione di interesse generale e collettivo degli interventi pubblici e privati che concorrono alla definizione della qualità architettonica ed edilizia delle costruzioni e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali

Gli interventi pubblici e privati che concorrono alla definizione ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici sono considerati dal presente Regolamento di interesse generale collettivo.

Tali interventi, che devono essere coerenti con lo strumento urbanistico, sono, quindi, soggetti, quando si concretizzano in nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazioni che modifichino i fronti, a controllo in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che inducono nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale si collocano.

Art. 38 – Interventi di nuova edificazione: definizione degli elementi sui quali si attua la verifica di conformità ai caratteri architettonici e ai valori del contesto

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:

1. modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
2. tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
3. altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico nel contesto considerato e orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (*tracciati guida e direzioni prevalenti*);
5. coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
6. caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (*semplici o articolati*) e ai prospetti (*rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori*);
7. elementi di delimitazione degli spazi privati.

Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come “principi regolatori” che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali devono rapportarsi i nuovi manufatti per essere considerati coerenti con il contesto che accoglierà l'intervento, e quindi perseguire l'obiettivo della qualità architettonica ed edilizia delle opere.

Art. 39 – Interventi di nuova edificazione – obbligatorietà della valutazione sugli effetti di modificazione del contesto: progetto preliminare

Gli interventi di nuova edificazione che propongono soluzioni progettuali non coerenti con i “principi regolatori” dei caratteri architettonici e dei valori del contesto esistente, in rapporto agli elementi di cui al precedente articolo, sono soggetti alla presentazione del progetto preliminare di cui all'art. 28 (“*Parere preliminare*”).

Laddove la proposta innovativa risulti positiva, tale cioè da arricchire il contesto o migliorarne la situazione, essa verrà approvata.

Sono soggetti alla disciplina del presente articolo anche gli interventi per l'installazione di antenne e tralicci per impianti di ricetrasmisione radio televisiva e di telefonia, ad esclusione degli impianti privati al servizio della residenza.

Art. 40 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente: definizione degli elementi sui quali si attua la verifica di conformità ai caratteri e ai valori del contesto

Gli elementi sui quali si attua la verifica delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono quelli relativi ai caratteri dell' "esteriore aspetto" dei fabbricati oggetto di intervento.

Le possibilità di modificazione dell' "esteriore aspetto" 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 globale con o senza ampliamento e sopralzo, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente art. 39 ("Interventi di nuova edificazione: definizione degli elementi sui quali si attua la verifica di conformità ai caratteri architettonici e ai valori del contesto");

b) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dei caratteri planivolumetrici (involucro esterno) dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:

- presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne;
- presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
- materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
- caratteri delle coperture.

La verifica dovrà essere effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato .

Qualora il progetto proposto sia coerente con i caratteri sopra individuati - sia in rapporto all'oggetto dell'intervento, che in rapporto al contesto - potrà essere direttamente presentato il Permesso di Costruire o fatto oggetto, ove previsto, di Denuncia di Inizio attività.

Qualora il progetto intenda proporre soluzioni alternative ed innovative, esso dovrà essere presentato preventivamente in forma di progetto preliminare e sarà assoggettato alle procedure di cui all'art. 28 ("Parere preliminare") e al tipo e modalità di valutazione di cui agli artt. 38 ("Interventi di nuova edificazione: definizione degli elementi sui quali si attua la verifica di conformità ai caratteri

architettonici e ai valori del contesto”) e 39 (“Interventi di nuova edificazione – obbligatorietà della valutazione sugli effetti di modificazione del contesto: progetto preliminare”).

#### Art. 41 - Realizzazione di opere pubbliche

Previa valutazione discrezionale del responsabile unico del procedimento di opera o lavoro pubblico, gli interventi volti a realizzare opere pubbliche che incidano sui caratteri degli spazi urbani sono soggetti al parere della Commissione del Paesaggio in rapporto a quanto previsto dall’art. 39 (“Interventi di nuova edificazione – obbligatorietà della valutazione sugli effetti di modificazione del contesto: progetto preliminare”), nel caso di manufatti ed edifici da realizzarsi ex novo, e dall’art. 40 (“Interventi sul patrimonio edilizio esistente: definizione degli elementi sui quali si attua la verifica di conformità ai caratteri e ai valori del contesto”), nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

## Capo III - IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

### TITOLO I

#### FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

##### Art. 42 - Presentazione delle istanze

Le istanze di Permesso di Costruire, di Autorizzazione Paesaggistica, di accertamento di conformità e di accertamento di compatibilità paesaggistica, nonché la Denuncia di Inizio Attività e le comunicazioni di cui all'art. 3 ("Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia") del presente regolamento devono essere presentate, corredate da tutti gli elaborati, in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere presentate allo sportello unico o al protocollo del Comune. Qualora la domanda sia inoltrata dal proprietario dell'immobile, questa deve contenere le generalità e la firma dello stesso. Se il richiedente non è il proprietario dell'immobile occorre allegare anche l'assenso firmato dal proprietario.

L'Ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.

Al richiedente sarà successivamente comunicato il numero di protocollo e il nominativo del Responsabile del procedimento.

Nel caso la richiesta si riferisca a più provvedimenti abilitativi distinti, anche se sul medesimo immobile, dovranno essere presentate separate domande.

L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile dal protocollo, salvo particolari casi che verranno valutati di volta in volta e sulla base di specifiche motivazioni dal Responsabile competente in materia di edilizia privata.

##### Art. 43 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

Le opere e gli interventi di cui all'art. 41 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni sono soggette a denuncia di inizio attività.

Le opere di cui al presente articolo non potranno avere inizio se non trascorso il termine indicato dalla legge.

La denuncia dovrà essere accompagnata:

- a) da relazione - a firma di un professionista abilitato alla progettazione - che asseveri la conformità delle opere indicate in progetto alle norme urbanistico-edilizie nonché alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti,
- b) dalla documentazione tecnica corrispondente a quella richiesta per il tipo di intervento per il quale si ricorre alla Dichiarazione di inizio attività così come individuata dall'art. 22 e seguenti del presente regolamento.
- c) qualora la domanda sia inoltrata dal proprietario dell'immobile, questa deve contenere le generalità e la firma dello stesso. Se il richiedente non è il proprietario dell'immobile occorre allegare anche l'assenso firmato dal proprietario e relativa fotocopia del documento d'identità.

#### Art. 44 - L'istruttoria

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

#### Art. 45 - Adempimenti preliminari al rilascio de titolo abilitativo

Prima del rilascio del titolo abilitativo (P.C. o D.I.A.) l'interessato deve, su richiesta dello Sportello Unico Edilizia, presentare:

- Impegnativa di collegamento alla fognatura comunale, secondo la normativa vigente;
- Produrre documentazione relativa al rispetto della normativa prevista dalla L. 46/90 (allegare elaborati tecnici degli impianti);
- Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni dettate dalla Legge 29/12/2006 n° 311 in materia di risparmio energetico;
- "Documentazione Previsionale del Clima Acustico" per gli edifici residenziali e per gli ampliamenti fuori sagoma dell'intero edificio superiori al 30% del volume originario (art. 2.2 N.T.A. Piano di Zonizzazione Acustica comunale);
- "Documentazione di Impatto Acustico" per gli interventi relativi ad attività diverse dalla residenza (art. 2.2 N.T.A. Piano di Zonizzazione Acustica comunale);
- Documentazione prevista per la certificazione energetica degli edifici D.G.R. 31 ottobre 2007 8/5773;
- Copia progetto vistato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, in conformità al D.P.R. 689/59, D.P.R. 557/82 e D.M. 16/02/1982, ovvero dichiarazione sostitutiva;
- Progetto degli impianti elettrici/elettronici/radiotelevisivi, climatizzazione, condizionamento, canne fumarie collettivi e distribuzione gas (se > di 30.000 Kcal/h), impianto antincendio, ovvero dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di progettazione degli impianti in base ai limiti dimensionali previsti dall'art. n° 4 del DPR 447/91;
- Atto di vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 della L. 122/89 e art. 66 L.R. 12/05, registrato e trascritto, delle singole autorimesse. In alternativa atto di impegno unilaterale, con il quale il richiedente si obbliga a presentare, entro 60 gg. dalla data di ultimazione delle opere, i predetti atti di vincolo. Tale atto di impegno dovrà essere accompagnato dalla presentazione di idonea garanzia fideiussoria per ogni posto auto, a garanzia dell'esatto adempimento di quanto sopra;
- Relazione geologica;
- Tavole relative alle "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" come da Delibera Consiglio Comunale n.65 del 27/11/2003;

Art. 46 - Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.

Contestualmente viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi con la specificazione del titolare e del tipo e ubicazione dell'intervento previsto.

Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia dei disegni vistata dal competente Ufficio.

Le varianti, sia presentate attraverso Permesso di Costruire che a mezzo di Denuncia di Inizio Attività, seguiranno le analoghe procedure di abilitazione del titolo principale.

Art. 47 – Varianti finali

Le varianti finali che non abbiano comportato aumento di superficie e/o volume nonché di contenuta entità, qualora presentate con D.I.A., possono, a discrezione dello Sportello Unico Edilizia, essere depositate contestualmente alla comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità.

Art. 48 - Voltura dei Permessi di Costruire, della legittimazione all'attività edilizia conseguente alle Denunce d'Inizio di Attività.

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la voltura del titolo abilitativo o darne comunicazione, in caso di Denuncia d'inizio attività. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

Per la richiesta di voltura deve essere presentato allo Sportello Unico Edilizia la seguente documentazione:

- Domanda in bollo;
- Il provvedimento in originale;
- Atto di compravendita o nuovo titolo di proprietà;

Resta inteso che la variazione predetta non modifica i termini di validità e decadenza previsti per il provvedimento originario.

Art. 49 - Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia

Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data di notifica del provvedimento abilitativo, ovvero entro un anno dal ritiro della copia della Denuncia di inizio attività.

Le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese o riprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova Denuncia di inizio attività.

Le opere devono essere ultimate entro tre anni dal loro inizio. Decorso detto termine, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando, a seconda dei casi, non sia emessa proroga, non sia rilasciato nuovo Permesso di Costruire, o non siano trascorsi 30 dalla consegna di una nuova Denuncia di inizio attività.

Dell'inizio e della fine dei lavori deve essere data comunicazione scritta al Comune secondo le modalità stabilite dai successivi articoli nn. 125 - 126 .

Art. 50 – proroga dei provvedimenti

I termini di inizio e fine lavori, di cui alla parte I titolo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i., possono essere prorogati per un periodo complessivo non superiore a 18 mesi, mediante provvedimento motivato rilasciato dallo Sportello Unico Edilizia.

Art. 51 - I provvedimenti relativi all'agibilità

Il procedimento relativo all'agibilità degli edifici è normato dalla PARTE I - TITOLO III del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 52 - I provvedimenti relativi a situazioni di inabitabilità o inagibilità

Al Responsabile, individuato come dal precedente articolo, competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa.

Art. 53 – Le ordinanze

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile dello Sportello Unico Edilizia e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Art. 54 – Annullamento

L'annullamento degli atti di cui ai precedenti articoli, è disposto dallo stesso organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento della determinazione, sia competente al riguardo, previa acquisizione della relazione istruttoria e del parere degli stessi uffici od organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare.

Art. 55 – Altri provvedimenti

Tutti gli altri provvedimenti sono adottati dal Responsabile dello Sportello Unico Edilizia e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

TITOLO II

**GLI ACCERTAMENTI**

Art. 56 -Gli accertamenti

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

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

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime.

Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al responsabile del procedimento.

## TITOLO III

**LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**Art. 57 - Indicazioni generali e finalità

L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio da concretizzare per mezzo di una programmazione e gestione del territorio corretta, equilibrata e sostenibile.

Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico/amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale della Commissione tecnica di cui agli articoli seguenti.

Art. 58 - Composizione

1. La Commissione per il Paesaggio, di seguito denominata per brevità "Commissione", è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. La Commissione è composta da tre soggetti dotati di professionalità tecnica.
3. Il titolo di studio, l'esperienza richiesta, gli ulteriori titoli professionali attinenti alla valorizzazione del paesaggio, dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
4. I membri della Commissione sono:

1	Presidente	- Architetto, paesaggista, urbanista o ingegnere, con qualificata esperienza almeno triennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come pubblico dipendente o come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione.
2	Commissario e Vice presidente	- Architetto, paesaggista, urbanista, ingegnere o comunque in possesso di diploma di laurea in materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali geografiche ed ambientali, con qualificata esperienza almeno triennale, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come pubblico dipendente o come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione. - Geometra con qualificata esperienza almeno quinquennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata nel pubblico impiego, nell'attività istruttoria di pratiche paesaggistiche, dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/97.
3	Commissario	- Architetto, paesaggista, urbanista, ingegnere o comunque in possesso di diploma di laurea in materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali geografiche ed ambientali, con qualificata esperienza almeno triennale, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come pubblico dipendente o come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione. - Geometra con qualificata esperienza almeno quinquennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata nel pubblico impiego, nell'attività istruttoria di pratiche paesaggistiche dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/97.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geometra o perito con qualificata esperienza almeno quinquennale, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione e come membro di commissione Edilizia dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/97.</li> <li>- Geometra o perito con qualificata esperienza almeno settennale, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione.</li> </ul>
--	--	--

#### Art. 59- Nomina, durata e compensi

1. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, previa acquisizione e valutazione dei curricula delle candidature presentate. Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto al precedente art. 1 comma 4.
2. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.
3. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre sessanta giorni dalla scadenza.
4. Ai sensi dell'art. 183, comma 3 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, la partecipazione alla commissione per il paesaggio è gratuita, salvo eventuale rimborso spese per indagini supplementari necessarie per esprimere i pareri di competenza. I rimborsi saranno riconosciuti nelle forme previste per legge o regolamento.

#### Art. 60 - Casi di incompatibilità

1. La carica di membro della Commissione è incompatibile:
  - con il ruolo di Sindaco, assessore, consigliere o di amministratore di aziende o società o componente di consorzi in cui il Comune partecipi con quote o azioni;
  - con il ruolo di commissario della commissione edilizia e/o urbanistica;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
  - con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
3. I membri della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
4. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

Art. 61 - Casi di decadenza dei commissari

1. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa d'incompatibilità di cui al precedente articolo, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
2. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

Art. 62 - Ambito di valutazione e individuazione delle attribuzioni

1. La Commissione è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia paesaggistica e ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico ambientale di cui al comma precedente, la Commissione valuta gli interventi proposti in relazione:
  - alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti;
  - alla congruità con i criteri di gestione del bene tutelato;
  - ai criteri per l'esercizio della sub-delega deliberati dalla Regione Lombardia, nonché agli altri atti di natura paesistica.
3. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge e in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri obbligatori che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge, ovvero dal presente regolamento, nonché, per l'originalità delle questione trattate, laddove sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
4. Il parere della Commissione è obbligatoriamente richiesto per:
  - Autorizzazioni paesaggistiche nell'ambito delle competenze sub-delegate ai comuni dalla Regione Lombardia di cui all'art. 80 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
  - Accertamenti di compatibilità paesaggistica di cui agli artt. 167 e 181 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. nell'ambito delle competenze sub-delegate ai comuni dalla Regione Lombardia di cui all'art. 80 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
  - Piani attuativi e pratiche edilizie comunque denominate e localizzate, il cui giudizio d'impatto paesaggistico sia superiore alla soglia di rilevanza, come definita nel Piano Territoriale Paesistico Regionale e relative disposizioni attuative (DGR VII/11045 dell'8.11.2002);
  - Ogni qual volta il Responsabile del procedimento o del Settore ritenga che l'intervento proposto, incida negativamente sull'aspetto esteriore dei luoghi, ancorché il giudizio d'impatto paesaggistico sia stato dichiarato dal progettista inferiore al grado di rilevanza di cui al precedente punto.
5. La Commissione potrà approvare con propria deliberazione delle direttive di chiarimento o indirizzo in materia paesistico ambientale. Tale deliberazione dovrà essere preceduta da una proposta del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia. La deliberazione della Commissione dovrà essere sottoscritta dal Responsabile della struttura, in ordine alla regolarità tecnica, il quale provvederà a raccogliere in apposito registro quanto deliberato, al fine di far eventualmente recepire quanto scaturito da tale attività di approfondimento e ricerca dagli appositi strumenti urbanistici.

6. E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del relativo parere. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'espletamento del sopralluogo.
7. La Commissione esprime con:
  - pareri;
  - deliberazioni di indirizzo

#### Art. 63 - Segretario di commissione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile dello Sportello Unico Edilizia o da persona dallo stesso delegata. Il Segretario non ha diritto di voto
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta in un registro da conservare mediante archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente e dal segretario e deve contenere:
  - l'indicazione dei presenti;
  - il parere motivato;
  - eventuali pareri difformi e posizioni di astensione motivate da parte del membro che li esprime;
3. Qualunque sia l'esito del parere espresso dalla Commissione, il Segretario è tenuto :
  - ad apporre su ogni elaborato progettuale un timbro attestante l'avvenuto esame da parte della Commissione;
  - a far firmare l'attestazione al Presidente o a un Commissario, facendo apporre la data della seduta di commissione.

#### Art. 64 - Convocazione

1. La Commissione si riunisce ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Segretario di Commissione su richiesta del Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene prioritariamente a mezzo fax, posta elettronica o mediante posta ordinaria da trasmettere ai membri almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire a mezzo telegramma o telefax o e.mail da spedire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.
3. Il Presidente, in accordo con il Segretario, fissa gli ordini del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.
4. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale, salva la priorità assegnata per particolari opere di natura pubblica.

#### Art. 65 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione siano dichiarate valide, è necessaria la presenza di due membri compreso il Presidente ovvero il Vicepresidente.

2. I pareri sono espressi a maggioranza, in caso di parità, il voto del Presidente è determinante. Il voto va sempre espresso in forma palese.

Art. 66 - Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista o il funzionario responsabile e/o l'assessore competente, in caso di opera pubblica, limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Art. 67 - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

1. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
2. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione.
3. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, in caso di situazioni complesse, può operare la convocazione congiunta della commissione per il paesaggio con altre commissioni tecniche attinenti la pratica da esaminare.

Art. 68 - Norme transitorie, finali e di indirizzo

1. Sulle varianti a permessi di Costruire o a Denuncie di Inizio attività in corso di validità o rilasciati sulla scorta di parere della Commissione Edilizia Integrata dagli esperti, la Commissione per il paesaggio si esprime solo sulla compatibilità delle opere oggetto di variante, nel rispetto del parere espresso dalla precedente Commissione.
2. Sulle pratiche edilizie in attuazione di piani attuativi comunque denominati, approvati sulla scorta di parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia Integrata dagli esperti, la Commissione per il paesaggio si esprime in merito ad un maggior dettaglio di definizione del progetto esecutivo, nel rispetto del parere espresso dalla precedente Commissione.

## Capo IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### TITOLO I

#### PARAMETRI EDIFICATORI

##### Art. 69 - Parametri urbanistici

Per quanto concerne la definizione di rapporto di copertura (R.c.), superficie residenziale complessiva (s.r.c.), superficie lorda di pavimento (S.l.p.), volume (V.), altezza (H), si rimanda alle definizioni contenute negli strumenti generali di pianificazione urbanistica.

##### Art. 70 – Superficie Coperta

La Superficie Coperta così come definita dalle N.T.A. del P.G.T. è la proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi aggetti, porticati, cavedi o chiostrine, escluse le gronde e i balconi aperti fino a uno sporto massimo di ml. 2,00 purché quest'ultimi non siano collegati verticalmente a terra. Oltre tale limite, gronde e balconi verranno computati come superficie coperta.

Sono altresì escluse le costruzioni accessorie seminterrate, come definite dalle N.T.A. del P.G.T., purché non sporgano più di 120 cm (in coerenza con il P.G.T.) all'intradosso della relativa soletta di copertura e siano ricoperti da manto erboso.

##### Art. 71 - Distacchi fra gli edifici

Per le distanze fra gli edifici, così come definite dalle N.T.A. del P.G.T., valgono i disposti del D.M. 1444/68.

Fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza, agli effetti della misurazione delle distanze tra edifici, le parti edificate in interrato ed i seminterrati, che non sporgano dal caposaldo di riferimento più di cm 100 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc).

Allo stesso modo non hanno rilevanza le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m. 2,50, misurata dal caposaldo altimetrico di riferimento dell'edificio oggetto d'intervento, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

##### Art. 72 - Distanze dai confini

Per le distanze fra gli edifici e i confini di proprietà, così come definite dalle N.T.A. del P.G.T., valgono i disposti del D.M. 1444/68.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione delle distanze dai confini le parti edificate in interrato ed i seminterrati, che non sporgano dal caposaldo di riferimento più di cm 100 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc).

Qualora il muro di confine tra proprietà finitime non raggiunga tale altezza la realizzazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente dovrà essere accompagnata da esplicito atto di assenso del confinante; in carenza di ciò non si potrà superare l'altezza dell'esistente muro di confine a ridosso del quale si intende addossare il nuovo manufatto

#### Art. 73 - Porzioni escluse ai fini del calcolo della distanza

Ai fini del calcolo delle distanze tra edifici e tra fabbricati e i confini, fermo e restando il rispetto del Codice Civile, sono esclusi:

- gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a 1/3 della distanza tra fabbricato e il confine;
- eventuali corpi aggettanti per una profondità di m. 0,50 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali (es. canne fumarie),
- le scale esterne da realizzarsi a servizio di edifici esistenti per il raggiungimento di nuove unità immobiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di prevederle all'interno dello stesso, e sentita la Commissione del Paesaggio.
- le scale di sicurezza prive di copertura e/o chiusura perimetrali ;
- ascensori e/o piattaforme elevatrici esterni da realizzare ai sensi degli articoli n. 23 (interventi relativi all'abolizione delle barriere architettoniche) e n. 88 (ascensori) del presente regolamento edilizio.

#### Art. 74 – Costruzioni entro i distacchi

Nei distacchi minimi tra fabbricati e confine, possono essere costruiti aggetti (balconi, gronde e pensiline) purché lo sbalzo non superi 1/3 della distanza tra fabbricato e il confine. I balconi chiusi lateralmente formano costruzione e quindi devono osservare le distanze prescritte.

In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dal presente regolamento, la possibilità di realizzazione di corpi aggettanti ed i loro limiti, saranno valutati, caso per caso, in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.

#### Art. 75 – Limiti di altezza dei volumi tecnici

Salvo quanto stabilito dalla strumentazione urbanistica il Responsabile di Area, sentita la Commissione del Paesaggio, può concedere altezze superiori quando si tratti di:

1. apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi;
2. vani tecnici strettamente connessi ai processi produttivi;
3. altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario.

Le torri campanarie e le ciminiere di opifici non sono soggette, per il presente Regolamento, a limitazioni dell'altezza.

Art. 76 - Distacchi minimi dai corsi d'acqua

Ogni intervento edilizio da realizzarsi in prossimità dei corsi d'acqua, dovrà rispettare le disposizioni impartite dalla vigente normativa regionale con particolare riferimento alla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e s.m.i. nonché la disciplina relativa al Reticolo Idrografico Minore allegata al vigente P.G.T.

## TITOLO V

**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE****Art. 77 - Recupero e riutilizzo delle acque piovane**

I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono osservare le prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n. 2/06 e s.m.i..

Per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibili, dovranno essere utilizzati sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

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

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

**Art. 78 - Riduzione degli effetti del gas radon.**

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

In particolare, nei locali interrati, seminterrati o al piano terra, si devono adottare accorgimenti (quali vespai areati, aerazione permanente naturale dei locali, pellicole impermeabili al gas, ecc) per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee<sup>(1)</sup> ed individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'ente preposto (ARPA)

---

<sup>1</sup> Raccomandazione Euratom n° 143/90 della Commission e del 21/02/90 sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi (in Gazz. Uff. CEE, n° L80 del 27 marzo 1990).

## **Capo VI**

# **REQUISITI DEGLI INTERVENTI CHE INCIDONO SULL'AMBIENTE URBANO**

### TITOLO I

#### **INTERVENTI SU ELEMENTI ESTERNI AGLI EDIFICI**

##### **Art. 79 - Zoccoli e decorazioni**

Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m 0,60.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 3,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3.

Prescrizioni particolari potranno essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

##### **Art. 80 - Strutture aggettanti su suolo pubblico**

Nessun oggetto superiore a 3 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) verrà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione del Paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali;

Indicativamente possono essere assentiti oggetti su suolo pubblico, sempre se ammessi dal PGT, nei seguenti casi:

- con presenza di marciapiede sottostante, per la larghezza del marciapiede e con intradosso a mt. 3,50 dal piano dello stesso;
- in assenza di marciapiede per una larghezza pari al 15% della larghezza stradale, con intradosso a mt. 5,05 dal piano stradale

##### **Art. 81 - Strutture di copertura**

Salvo quanto stabilito dallo strumento urbanistico le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che, nelle pareti su strada dovranno essere incassati almeno per ml. 4 dalla quota strada.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (*ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.*), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente.

#### Art. 82 – Lucernari e abbaini

Nei sottotetti abitabili e recuperati ai fini abitativi ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. i lucernari e gli abbaini devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, il loro dimensionamento è legato al raggiungimento dei limiti minimi previsti per i rapporti aeroilluminanti, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

In particolari casi è facoltà del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, sentita eventualmente la Commissione del Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del precedente comma.

Nei sottotetti non abitabili è consentita la realizzazione dei soli lucernari in falda di tetto purché con misura massima determinate dall'applicazione delle norme riferite alla prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, in misura di n° 1 lucernaio per falda, o in numero maggiore laddove il sottotetto non sia riferibile ad un'unica unità immobiliare.

In corrispondenza dei soli volumi tecnici (vano ascensore, vano scala) sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopraddette;

#### Art. 83 – Terrazzi a pozzo

Nei sottotetti esistenti, abitabili e non, possono essere realizzate aperture in falda purché congrue con la composizione architettonica dell'edificio.

I terrazzi a pozzo devono essere progettati in modo che la barriera di protezione non fuoriesca dalla falda di copertura.

Qualora l'intervento previsto riguardi un edificio del Centro Storico il progetto, a discrezione del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, verrà sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio.

#### Art. 84 - Recinzione

1. Salvo quanto prescritto dalla strumentazione urbanistica generale, o da piani attuativi, il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, mediante recinzioni che devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente.
2. Nel centro abitato le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione: la parte piena non potrà essere superiore a metri 1 e l'altezza totale massima non più di ml. 2,00, salvo diverse prescrizioni impartite dalla Commissione del Paesaggio.
3. Per le recinzioni che non prospettino su spazi pubblici o di pubblico transito potranno essere ammesse soluzioni diverse, per quanto attiene la trasparenza, tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere, in ogni caso non potrà essere superata l'altezza complessiva di ml. 2,00.

4. Negli ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo o genere, salvo quelle
- a carattere temporaneo per lo svolgimento dell'attività pastorale. Tali recinzioni dovranno essere realizzate mediante manufatti aventi tipologia leggera e consoni all'ambiente (*es. pali e traverse in legno senza muri e fondazioni*) con altezza massima pari a metri 1 fuori terra.
  - funzionali a giardini pertinenziali ad edifici siti in ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, per una superficie non superiore a 5 volte la superficie coperta del fabbricato, con caratteristiche simili a quelle di cui al precedente punto o coerenti a quelle dell'adiacente ambito residenziale.
  - in precario, da abilitarsi secondo la disciplina di cui all'art. 49.3.2 delle N.T.A. del vigente PGT, mediante realizzazione di staccionate in legno o pali in legno con tesate in filo o cavetti metallici (*su massimo 4 orditure*) o miste come staccionata con corrimano e sottostanti tesate in cavi metallici, tutte comunque di altezza massima dal suolo di m. 1,00. Tali recinzioni potranno essere realizzate a protezione di coltivazioni di vigna, castagne e piccoli frutti per lo stretto necessario e con sviluppi coerenti al sistema paesaggistico. Normalmente saranno sempre realizzabili a confine con strade o percorsi esistenti e per un perimetro definito in base alla superficie sulla quale la coltivazione si estende. Non è mai possibile interrompere sentieri e percorsi comunque denominati. Nel caso di realizzazione a confine con strade o percorsi comunali o vicinali o consortili, la distanza dal filo della proprietà o dal ciglio di carreggiata non potrà essere di norma inferiore a m. 0,50. Sono sempre titolati all'esecuzione i coltivatori o gli imprenditori agricoli, nonché gli hobbisti purché la loro attività sia regolarmente riconosciuta.
5. Negli ambiti urbani di antica formazione l'esigenza di realizzare nuove recinzioni verrà valutata, di volta in volta, dalla Commissione del Paesaggio che potrà dettare eventuali prescrizioni in ordine alla tipologia e materiale di costruzione;
6. Il Permesso di Costruire per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di nuova costruzione di recinzioni o di interventi su recinzioni esistenti o la D.I.A. debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

#### Art. 85 – Pergolati e gazebo

E' ammessa la realizzazione di pergolati/gazebo posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non potranno essere coperte con materiali impermeabili né chiuse lateralmente.

I pergolati e i gazebo, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 12 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Nelle aree condominiali non potrà essere occupata una superficie complessiva superiore a mq. 20 a prescindere dal numero delle unità immobiliari.

Tale superficie è da intendersi quale massima proiezione al suolo del manufatto complessivo, quindi, di eventuali sporti.

I pergolati e i gazebo dovranno avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente privilegiando materiali e strutture leggere nonché una tipologia a disegno semplice.

Gli stessi sono soggetti al regime della comunicazione che dovrà essere effettuata su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale corredato da:

- caratteristiche del pergolato e gazebo (tipologia, tinta, materiale);
- estratto di P.G.T.;
- indicazione della collocazione del manufatto evidenziando le distanze rispetto ai confini di proprietà e la dimensione del pergolato;
- eventuale parere espresso dall'assemblea condominiale;

Nelle aree comprese negli Ambiti Urbani di Antica Formazione e nelle zone di Salvaguardia Ambientale e/o sottoposte a Vincolo Ambientale la comunicazione dovrà essere inoltrata almeno 30 giorni prima dell'effettivo posizionamento del manufatto al fine di acquisire l'obbligatorio parere della Commissione del Paesaggio.

#### Art. 86 – Orti domestici

E' ammessa la realizzazione, anche nelle aree residenziali, di elementi di copertura degli orti domestici purché gli stessi abbiano le seguenti caratteristiche:

- dimensione: massima mq 16,00;
- copertura: con rete antigrandine o cellophane;
- altezza massima: alla sommità ml. 1,80;

Gli stessi sono soggetti al regime della comunicazione che dovrà essere effettuata su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Art. 87 – 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, prevenzione incendi e infortuni.

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

#### Art. 88 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 barriere architettoniche.

Per gli edifici legittimati con provvedimento antecedente alla data di entrata in vigore della presente disposizione, nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, a condizione che tali impianti siano realizzati con caratteristiche che permettano il loro inserimento armonico nel contesto e finalizzate a evidenziare soltanto la loro funzione tecnologica e di servizio, mediante strutture il più possibile leggere e trasparenti;

La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni, nel rispetto di quanto stabilito nell'art. 23 del presente Regolamento Edilizio, sarà sottoposta al parere della competente Commissione del Paesaggio che valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

#### Art. 89 -Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di refrigerazione e condizionamento, centraline per ricezione e/o trasmissione, ecc.

#### Art. 90 – Terrazzamenti

Le sistemazioni dei terreni acclive dovranno avvenire attraverso la realizzazione di terrazzamenti, così come stabilito dalla strumentazione urbanistica generale.

I terrazzamenti potranno essere realizzati mediante la creazione di muri in pietra posata a secco o in cemento armato a condizione che siano rivestiti, per la parte emergente dal terreno, in pietra naturale .

I terrazzamenti dovranno altresì rispettare le seguenti prescrizioni:

- i muri dovranno essere ripetuti in parallelo, con quota del piede non superiore alla quota del terreno esistente;
- la distanza tra i muri dovrà essere pari al rapporto tra mt. 1,20 e la pendenza trasversale media dell'ambito da terrazzare, con un minimo di mt. 3,00

Le sistemazione dei terreni, così come definite nei commi precedenti, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione del Paesaggio.

#### Art. 91 – Muri di sostegno e/o contenimento

I muri di sostegno e/o di contenimento, nei limiti degli sterri e riporti indicati dallo strumento urbanistico, dovranno essere rivestiti, per la parte emergente dal terreno, in pietra naturale.

Sono equiparati ai muri di sostegno le terre amate, le scogliere realizzate con massi ciclopici, e comunque tutti quei manufatti che modifichino la morfologia del terreno con paramento avente inclinazione superiore a un angolo di 45°. I materiali di finitura dei muri di sostegno aventi ampia capacità percettiva dovranno essere realizzati prioritariamente con tecniche di ingegneria naturalistica o in alternativa con pietra locale lavorata a vista preferibilmente posata creando una serie di gradoni leggermente sfalsati al fine di consentire un miglior inserimento ambientale.

L'utilizzo di materiali diversi potranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio.

#### Art. 92 – Taglio alberi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto dovrà essere preventivamente comunicato allo Sportello Unico Edilizia.

Qualora siano collocati all'interno di aree vincolata dovrà essere richiesto il nulla Osta all'Ente preposto alla tutela del vincolo.

#### Art. 93 –Tende parasole, lapidi, vetrinette e decorazioni murali

E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di **tende parasole** che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 105.

Le stesse sono soggette al regime della comunicazione che dovrà essere effettuata su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale corredato da:

- caratteristiche della tenda parasole (tipologia, tinta, materiale);
- documentazione fotografica delle facciate;
- estratto di P.G.T. con indicazione del fabbricato oggetto d'intervento;

e allegato, se del caso, il parere espresso dall'assemblea condominiale.

Analoga Comunicazione sarà da utilizzare anche per gli edifici compresi negli Ambiti Urbani di Antica Formazione per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere della Commissione del Paesaggio.

Le **lapidi** poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, **dipinti figurativi** ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

E' ammessa, previo provvedimento autorizzativo del Responsabile competente, la posa di **vetrinette** purché non alterino o coprano gli elementi architettonici dell'edificio e purché rimangano entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.

#### Art. 94 – Cassette per la corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso e direttamente accessibile dalla pubblica via , di cassette per il recapito della corrispondenza .

Nel caso di collocazione delle stesse nei Centri Storici dovranno essere utilizzati tipologie intonate con il contesto urbano .

Art. 95 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità – numeri civici

L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei toponimi attribuiti alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

L'Amministrazione Comunale assegna il **numero civico** che il proprietario dell'immobile deve apporre, a proprie cure e spese, in modo da essere ben visibili e utilizzando gli indicatori numerici conformi alla normativa U.E.

L'interessato dovrà presentare la richiesta di attribuzione del numero civico utilizzando i modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario, nel termine di quindici giorni, è obbligato a darne comunicazione all'Amministrazione Comunale.

## TITOLO II

**MEZZI PUBBLICITARI**Art. 96 – premessa

E' soggetto ad **autorizzazione** il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico per un periodo superiore a 120 giorni

E' soggetta alla semplice **comunicazione** il posizionamento della pubblicità temporanea che prevede un'esposizione del mezzo pubblicitario inferiore o uguale a 120 giorni .

I mezzi pubblicitari di seguito descritti sono sottoposti alla presente disciplina e alle norme nazionali vigenti in materia.

Nel caso di nuove o urgenti installazioni nel territorio comunale di segnaletica stradale o impianti semaforici, gli uffici preposti sono autorizzati a far rimuovere autonomamente tutti quegli impianti pubblicitari o di informazione che non risultino a distanza regolamentare dal nuovo impianto.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di negare l'autorizzazione quando si intenda porre i mezzi pubblicitari su edifici storici od artistici o costituenti un insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, nonché dei materiali e della tinteggiatura, l'apposizione di essa potrebbe risultare in contrasto con il pubblico decoro.

Art. 97 – definizione dei mezzi pubblicitari

L'art. 47 del vigente Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.) definisce i mezzi pubblicitari e sulla scorta di tali definizioni individuano i seguenti casi:

- Insegna di esercizio: scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Può essere luminosa con luce propria o indiretta.
- Preinsegna: scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e marchi, realizzata su manufatto bifacciale e bidimensionale, utilizzabile su una sola o entrambe le facce, supportata da un'ideale struttura di sostegno, finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività ed installata in modo da facilitare il reperimento della sede stessa e comunque nel raggio di 5 Km. Non può essere luminosa né per luce propria né per luce indiretta.
- Cartello: manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici direttamente sia tramite sovrapposizione di altri elementi, quali manifesti, adesivi, ecc. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.
- Striscione locandina o stendardo: elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa. Può essere luminoso per luce indiretta. La locandina, se posizionata sul terreno, può essere realizzata anche in materiale rigido.

- Segno orizzontale reclamistico: riproduzione su superficie stradale, con pellicole adesive, di scritte in caratteri alfanumerici, di simboli e di marchi, finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici;
- Impianto pubblicitario di servizio: qualunque manufatto avente quale scopo primario un servizio di pubblica utilità nell'ambito dell'arredo urbano e stradale (fermate autobus, pensiline, transenne parapetonali, cestini, panchine, orologi, o simili), recante uno spazio pubblicitario che può anche essere luminoso sia per luce diretta che per luce indiretta.
- Impianto di pubblicità o propaganda: qualsiasi manufatto finalizzato alla pubblicità o alla propaganda che non rientra nei mezzi in precedenza descritti. In particolare si individuano:
  - a. Mezzo pubblicitario temporaneo: mezzo atto alla pubblicizzazione di vendite o locazione di unità immobiliari. Può essere luminoso per luce indiretta.
  - b. Cartellonistica di cantiere: mezzo pubblicitario a carattere temporaneo presente nei cantieri edili atto alla pubblicizzazione delle ditte esecutrici delle opere. Può essere luminoso per luce indiretta.
  - c. Targhe: mezzo pubblicitario di ridotte dimensione con scritta in caratteri alfanumerici completata eventualmente da simboli e marchi. Può essere luminoso per luce indiretta.
  - d. Scritte autoadesive su vetrine: scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e marchi, mediante lettere o numeri adesivi applicati direttamente sulla vetrina a carattere permanente o temporaneo. Può essere luminoso per luce indiretta.
  - e. tende da sole: tende riportanti scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e marchi. Non può essere luminosa né per luce propria né per luce indiretta
  - f. freccia direzionale: mezzo pubblicitario di ridotte dimensione con scritta in caratteri alfanumerici completata eventualmente da simboli e marchi.

Nei successivi articoli le preinsegne, gli striscioni, le locandine, gli stendardi, i segni orizzontali reclamistici, gli impianti pubblicitari di servizio e gli impianti di pubblicità o propaganda sono indicati per brevità, con il termine "altri mezzi pubblicitari".

## Art. 98 – Titolo abilitativo

### **Autorizzazione**

1. L'autorizzazione al posizionamento di cartelli, insegne d'esercizio e di "altri mezzi pubblicitari", lungo le strade o in vista di essa, è rilasciata dall'ente proprietario della strada, salvo il preventivo nulla osta tecnico qualora il mezzo pubblicitario sia visibile da strada statale o provinciale.
2. L'apposizione di mezzi pubblicitari o informativi all'interno dei centri abitati è subordinata a autorizzazione del Responsabile del Settore Tecnico Comunale con presentazione dell'istanza secondo le modalità impartite nel successivo comma.
3. La richiesta di autorizzazione deve essere presentata utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, compilato e sottoscritto con assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme. La richiesta dovrà contenere tutte le informazioni utili ad individuare, in modo chiaro e inequivocabile, il mezzo pubblicitario e la sua collocazione, e dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
  - Autorizzazione del proprietario dell'immobile sul quale sarà posizionato il mezzo pubblicitario, nel caso in cui il richiedente sia diverso dal proprietario;

- Autodichiarazione ai sensi della L. 4 gennaio 1968 nr. 15, con la quale si attesti che il manufatto che si intende collocare è stato calcolato e realizzato e sarà posto in opera tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne la stabilità.
  - Indicazione dei materiali, dei colori, delle dimensioni e del messaggio che verrà esposto.
  - Modello di verifica del rispetto delle norme sottoscritto dal richiedente;
  - Bozzetto del mezzo pubblicitario con relative dimensioni in duplice copia;
  - Planimetria del sito ove andrà collocato il mezzo pubblicitario completa delle distanze di cui agli articoli 51 e 52 del regolamento Attuativo del Codice della strada e di tutti gli elementi necessari per l'istruttoria della domanda in duplice copia;
  - Fotografia a colori del sito in unica copia, nel caso di siti di particolare pregio è anche richiesta la simulazione fotografica;
  - Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico LL.PP. qualora il mezzo pubblicitario sia posta su area pubblica;
  - Nulla osta tecnico dell'ente proprietario della strada nel caso in cui il mezzo pubblicitario sia in vista su strada di proprietà diversa da quella comunale.
  - Decreto di svincolo idrogeologico nel caso in cui il mezzo pubblicitario insista in area a vincolo idrogeologico e produca movimenti di terra.
4. Qualora il mezzo pubblicitario insista su area a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. la pratica verrà sottoposta alla valutazione del Commissione del Paesaggio.
  5. Il Responsabile della struttura tecnica rilascerà entro il termine di giorni 20 dalla data di inoltro al protocollo comunale relativa autorizzazione o richiesta di eventuali integrazioni. Nel caso di richiesta di integrazioni il termine di 20 gg. decorrerà nuovamente per intero dalla data di presentazione delle integrazioni richieste nessuna esclusa.
  6. L'autorizzazione pubblicitaria ha durata di anni tre dalla data di notifica dell'atto. L'autorizzazione è rinnovabile ai sensi dell'art. 53 comma 6 vigente Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.)

### **Comunicazione.**

1. Nei casi di pubblicità temporanea visibile da strade di proprietà comunale, per la quale è previsto un periodo di esposizione che non potrà essere superiore a 120 giorni, **non rinnovabili**, è ammesso il regime di comunicazione.
2. La Comunicazione per mezzi di pubblicità temporanei deve essere effettuata su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale e corredata dal solo bozzetto del mezzo pubblicitario con scritte, dimensioni e colori. La comunicazione in carta semplice dovrà essere inoltrata almeno 10 giorni prima della posa del mezzo pubblicitario. Trascorsi i 10 giorni senza determinazioni o richieste di integrazione da parte del settore tecnico comunale si potrà procedere alla posa del mezzo pubblicitario

### **Art. 99 – Caratteristiche tecniche**

I mezzi pubblicitari devono:

- essere realizzati con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici;
- le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alle spinte del vento, saldamente realizzate e ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi;
- la sagoma deve essere regolare per non generare confusione con la segnaletica stradale.

#### Art. 100 – Caratteristiche dei mezzi pubblicitari

1. Fuori dai centri abitati per le caratteristiche dei mezzi pubblicitari si rimanda all'art. 48 del vigente Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.).
2. All'interno dei centri abitati dovranno avere una superficie complessiva non superiore a 6 mq. Particolare cautela è adottata nell'uso del colore rosso che non dovrà superare il 30% della superficie complessiva del mezzo pubblicitario ad eccezione dei loghi e dei marchi depositati. Le **insegna a bandiera** sono di norma vietate, salvo casi eccezionali quando abbiano sporgenza limitata e rispettino il limite di altezza dal suolo stabilito dall'art. 80 "Strutture aggettanti su suolo pubblico" e non nuociano al decoro dell'ambiente. L'uso del colore rosso è vietato qualora i mezzi pubblicitari siano posti ad una distanza inferiore a mt. 150 e posti a meno di mt. 10 dal ciglio stradale.
3. Nel Centro Storico, salvo le indicazioni del precedente comma, i mezzi pubblicitari posti in aderenza alle facciate non potranno sporgere più di 2,5 cm., e non potranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Sono comunque da preferirsi le insegne completamente incassate all'interno dei vani di apertura dei negozi.

#### Art. 101 – Caratteristiche dei mezzi pubblicitari luminosi

1. Fuori dai centri abitati per le caratteristiche dei mezzi pubblicitari luminosi si rimanda all'art. 50 del vigente Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.).
2. All'interno dei centri abitati i mezzi pubblicitari dovranno avere una superficie complessiva non superiore a 6 mq., avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Le **insegna a bandiera** sono di norma vietate, salvo casi eccezionali quando abbiano sporgenza limitata e rispettino il limite di altezza dal suolo stabilito dall'art. 80 "Strutture aggettanti su suolo pubblico" e non nuociano al decoro dell'ambiente. Particolare cautela è adottata nell'uso del colore rosso che non dovrà superare il 30% della superficie complessiva del mezzo pubblicitario ad eccezione dei loghi e dei marchi depositati. L'uso del colore rosso è vietato qualora i mezzi pubblicitari siano posti ad una distanza inferiore a mt. 150 e posti a meno di mt. 10 dal ciglio stradale. La luce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
3. nei centri storici i mezzi pubblicitari posti in aderenza alle facciate prospicienti la viabilità pubblica, salvo le indicazioni del precedente comma, non potranno sporgere più di 2,5 cm. e dovranno essere illuminati indirettamente. Non potranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Sono comunque da preferirsi i mezzi pubblicitari completamente incassati all'interno dei vani di apertura dei negozi, per i quali sarà possibile prevedere l'illuminazione diretta.

#### Art. 102 – Preinsegna

1. Le preinsegne di indicazione industriale e commerciale:
  - sono vietati in zona A centro storico come individuata nel PRG di Alzano salvo deroga autorizzata dalla Giunta Comunale;

- Fuori dai centri abitati devono rispettare la distanza dalle intersezioni stradali, stabilita dall'art. 51 comma 13 del vigente Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.);
  - il gruppo di segnali deve essere posto a sé stante e può contenere massimo 6 cartelli raggruppando quelli con frecce d'orientamento omogenee.
  - Sono comunque vietate nelle aree in prossimità di luoghi di culto o di fabbricati di interesse architettonico o storico.
2. Sono ammesse due indicazioni per attività sul territorio comunale, ad esclusione delle attività industriali artigianali individuate in zona industriale per le quali il limite è innalzato a cinque previa dimostrazione del percorso.
  3. non sono ammesse sul territorio comunale preinsegne indicanti attività esterne insistenti in altri comuni;
  4. Le preinsegne dovranno avere forma rettangolare e dimensioni contenute entro i limiti di 1,20 mt. x 0,25 mt. con scritte gialle su fondo nero.

#### Art. 103 – Impianto di pubblicità o propaganda a carattere temporaneo

1. **Mezzi pubblicitari per vendite o locazioni:** I mezzi pubblicitari temporanei relativi ad alienazioni e locazioni sono soggetti al regime di comunicazione non potranno superare la superficie di mq. 0,50, aumentati a mq. 1,50 nel caso di locazione o vendita di unità immobiliari in numero compreso tra tre e dieci unità e a mq. 3,00 nel caso di locazione o vendita di unità immobiliari in numero uguale o superiore a dieci unità . La durata massima di esposizione è pari a giorni 120 **non rinnovabili** a decorrere dalla data di notifica della presa d'atto comunale, aumentata a giorni 180 per le insegne relative alla casistica di nucleo uguale o superiore alle 10 unità.
2. **Striscione locandina o stendardo:**
  - a. Il bordo inferiore degli striscioni, locandine o stendardi, se posizionati al disopra della carreggiata, deve essere in ogni suo punto ad una quota non inferiore a mt. 5,10 rispetto al piano della carreggiata a norma dell'art. 49 comma 5 del vigente Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.).
  - b. L'esposizione di locandine e stendardi è ammessa per la promozione pubblicitaria di manifestazioni e spettacoli, oltre che per il lancio di promozioni commerciali.
  - c. L'esposizione di striscioni, locandine e stendardi è limitata al periodo di svolgimento della manifestazione, dello spettacolo o dell'iniziativa cui si riferisce, nel limite intercorrente tra la settimana precedente ed alle quarantotto ore successive allo stesso.
  - d. Per gli striscioni, locandine e stendardi le distanze dai cartelli stradali di pericolo e dagli incroci stradali deve essere pari ad almeno mt. 50,00.
  - e. E' fatto obbligo al titolare della comunicazione di provvedere alla rimozione degli striscioni, locandine o stendardi entro le quarantotto ore successive alla conclusione della manifestazione, dello spettacolo o dell'iniziativa per il cui svolgimento sono stati autorizzati.
3. **Scritte autoadesive:** Le scritte autoadesive da applicarsi temporaneamente sulle vetrine di attività, per promozioni, possono coprire fino al 30% della superficie vetrata per una durata massima di giorni 30 ed il 100% nel caso di svendite o saldi fino ad una durata massima di giorni 90 e comunque nei limiti stabiliti dalle leggi vigenti in materia. Tali impianti sono soggetti al regime di comunicazione e la durata dell'esposizione non potrà superare la durata della promozione qualora fosse inferiore ai termini in precedenza espressi.

#### Art. 104 – Cartellonistica di cantiere

I cartelli informativi di cantiere, per opere private e pubbliche, possono pubblicizzare le sole ditte esecutrici delle opere, devono essere accorpati in un unico impianto, non ripetuto, con dimensioni massime, di mq. 6,00. Tali impianti sono soggetti al regime di autorizzazione e l'esposizione non potrà superare la durata dei lavori.

#### Art. 105 – Targhe

Il posizionamento delle targhe ricade nel regime di autorizzazione in quanto pubblicità permanente, le stesse potranno avere una dimensione massima di mq. 0,50 ed essere posizionate lateralmente alla vetrina o all'accesso dell'attività.

E' consentito riportare sulle targhe soltanto scritte riguardanti il nome dell'attività, della gestione, il genere commerciale e il logo e non possono essere auto illuminanti.

Non sono previste distanze di rispetto, purché siano applicate alla parete del fabbricato e non siano illuminate.

Le targhe relative agli studi medici ed affini seguono la normativa specifica in materia e, preventivamente, sarà necessario ottenere l'autorizzazione dei relativi ordini da allegare alla richiesta.

Nel centro storico, se posizionate in aderenza delle facciate poste lungo la viabilità pubblica, non potranno sporgere più di 2,5 cm., inoltre i materiali i colori e le forme dovranno essere studiate in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente in cui la targa viene collocata privilegiando elementi con disegno semplice e decoroso;

#### Art. 106 – Tende parasole su suolo pubblico a servizio di servizi commerciali

1. Nell'intero territorio comunale sono vietate le tende parasole:
  - su strade sprovviste di marciapiedi, se non del tipo a raso senza sporgenza;
  - se oscuranti impianti segnaletici stradali o lampade semaforiche;
  - in materiali plastici, trasparenti o riflettenti;
  - Su tutti i fronti prospicienti Piazza Italia.
2. Nell'intero territorio comunale sono consentite tende parasole:
  - con scritte o insegne pubblicitarie: è consentita l'apposizione del solo nome dell'attività, con superficie max di mq. 0,50 e di un solo marchio o logotipo per tenda, con superfici max di mq. 0,12;
  - tesate a sbraccio in sporgenza dal filo fabbricato se arretrate dal bordo del marciapiede almeno di cm. 50:
  - a raso con sporgenza massima dal filo muro di cm. 20;
  - in colori omogenei ed in armonia con le tinte di facciata;
  - prive di qualsiasi appendice laterale.
3. Tutte le tende devono essere poste all'altezza minima di mt 2,20 dal piano di marciapiede in rilevato, o a mt. 2,40 dal piano del marciapiede a raso, sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,20.

Art. 107 – Obblighi del titolare

E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di:

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

Art. 108 – Sanzioni

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

TITOLO III

**MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI**

Art. 109 -Manutenzione degli edifici

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

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri e le recinzioni.

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

Art. 110 -Decoro degli edifici e delle aree esterne di pertinenza

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 può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

Nell'intero territorio comunale è vietata, sulle facciate e sui balconi degli edifici, l'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari.

L'installazione è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento di condominio, fermo restando che la stessa avverrà previa Denuncia di Inizio Attività.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti globali su edifici esistenti le antenne devono essere centralizzate.

Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) dovranno, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti in modo decoroso, possibilmente con sistemazione a verde. Sono vietati depositi di materiali di qualsiasi genere e tipo, anche in via temporanea.

L'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al Titolo IV del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

### Art. 111 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

Le aree inedificate, ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

Il dirigente competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni le quali diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3,00 ed un aspetto decoroso;

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori. Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

### Art. 112 - Impianti solari termici e fotovoltaici

Per gli impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni

- a) Nei centri storici e nelle zone di salvaguardia ambientale: I pannelli dovranno essere previsti nello spessore del manto di copertura e non potranno invadere porzioni della stessa occupate dagli sporti di gronda. In fase di esame dell'istanza da parte della Commissione del Paesaggio potranno essere concesse eventuali deroghe;
- b) Nelle altre zone: Nei fabbricati esistenti, in caso di dimostrata impossibilità di contenere i pannelli nello spessore del manto di copertura, potrà esserne prevista la posa sopra l'estradosso della stessa purché venga seguita la pendenza della falda;
- c) In tutte le zone: nei nuovi edifici dovranno essere previsti nello spessore del manto di copertura. Soluzioni alternative potranno essere proposte a livello progettuale e assoggettate all'esame della Commissione del Paesaggio che si esprimerà di volta in volta riguardo all'impatto paesistico di tali soluzioni.

Per il posizionamento dei pannelli solari termici è prescritto che nella falda siano collocati solamente i pannelli.

La richiesta di titolo abilitativo per la posa di pannelli, in regime di Permesso di Costruire o D.I.A., dovrà essere accompagnata da idonea relazione redatta da tecnico abilitato che certifichi il miglioramento energetico solo nel caso di pannelli solari termici.

Per i fabbricati che ricadono nella classe di sensibilità paesistica molto bassa/bassa, come individuato nella "carta di sensibilità paesistica" allegata al PGT vigente, è prevista la semplice comunicazione.

La documentazione minima da allegare al Permesso di Costruire/D.I.A. o alla semplice comunicazione è la seguente:

- Documentazione fotografica
- Estratto del P.G.T. con individuazione del fabbricato oggetto d'intervento;

- Elaborato grafico in cui venga rappresentato il pannello opportunamente quotato;
- Depliant.

Art. 113 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.

L'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura ed essere di norma estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.

Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

Relativamente ai fabbricati presenti negli Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Ambientali dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nel successivo art. 114 comma 5.

La colorazione delle facciate e dei serramenti, disciplinata dalla semplice comunicazione, deve pertanto essere concordata con gli uffici comunali e, salvo indicazioni di strumenti di pianificazione cromatica specifica, il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

Per gli edifici che ricadono nel Centro Storico e per i fabbricati situati nelle classi di sensibilità paesistica dalla "alta" alla "molto alta", come individuato nella "carta di sensibilità paesistica" allegata al PGT vigente, l'assegnazione del colore sarà sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate che dovranno essere conservati e valorizzati.

La realizzazione di colorazioni difformi a quelle comunicate secondo le disposizioni del presente articolo o eseguite in assenza di comunicazione, sono soggette alle sanzioni di legge oltre, che, nel caso la tinta non sia ritenuta conforme dalla Commissione per il paesaggio, ad ingiunzione per il rifacimento.

## TITOLO IV

**AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE****Art. 114 – Criteri generali**

Gli articoli che seguono dettano le prescrizioni per gli interventi da attuare negli ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Ambientale al fine di poter conservare e valorizzare il patrimonio presente nel territorio. L'obiettivo è quello di recuperare il patrimonio esistente evitando interventi scorretti, cioè privi di quella coscienza che deve caratterizzare sia gli interventi di restauro che di nuova edificazione.

La salvaguardia dell'identità del territorio è fondamentale per difendere l'unicità del patrimonio storico collettivo.

**Art. 115 – Interventi su edifici esistenti**

I fabbricati esistenti nelle aree di salvaguardia e valorizzazione ambientale potranno essere oggetto degli interventi previsti dallo strumento urbanistico vigente purché siano finalizzati alla valorizzazione delle caratteristiche formali e linguistiche dell'edificio e non alterino l'involucro architettonico del fabbricato originario.

Eventuali ampliamenti dovranno consentire la lettura delle caratteristiche tipologiche del corpo di fabbrica principale.

Le strutture murarie interne ed esterne devono essere conservate, evitando gli interventi di demolizione, rifacimento e di svuotamento dell'involucro murario. La demolizione di murature o porzioni di murature dovrà essere motivata e documentata con analisi strutturali.

In caso di demolizioni e rifacimento di murature o parti di murature in pietra o mattone a vista dovrà essere recuperato il materiale proveniente dalla demolizione. I conci di pietra dovranno essere posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, con il lato maggiore disposto orizzontalmente; non devono essere eccessivamente evidenziati i giunti in malta.

Non è ammessa l'intonacatura o la tinteggiatura degli elementi destinati a rimanere a vista (pietra o mattone). Sono ammessi gli interventi di pulitura, ricucitura, consolidamento, ripresa dei giunti con malta a granulometria il più possibile simile a quella esistente, nel rispetto della tessitura originaria con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.

Negli edifici intonacati, la rimozione e il rifacimento degli intonaci devono essere sempre attentamente valutati, ad essi deve essere sempre preferito, ove possibile, il ripristino degli intonaci esistenti e delle parti distaccate.

1. **Intonaco:** In caso di rifacimento si dovranno utilizzare intonaci a calce, realizzati senza materiali plastici e colorati in pasta - coerentemente alla caratterizzazione coloristica e formale dell'edificio e dell'ambiente. Le malte per intonaci, stilate o per allettamento, dovranno essere costituite con calce idraulica naturale, con inerti a granulometria da 0 a 5 mm. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, così come l'utilizzo di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, ecc. Nel caso di rifacimenti del rivestimento, la scelta del tipo di intonaco e delle modalità di stesura dovrà essere valutata tenendo conto delle caratteristiche del paramento murario. Dovranno essere evitati "raddrizzamenti" forzati delle murature ottenuti con cariche eccessive di materiale: una delle caratteristiche fondative

dell'architettura tradizionale è proprio la mancanza di ortogonalità e la varietà delle geometrie. La stesura dell'intonaco deve assecondare il più possibile l'andamento delle murature in modo da evitare rivestimenti "soprapiano" rispetto al paramento murario; anche in caso di stilatura del paramento stesso, che deve essere valutata in conformità alle caratteristiche originarie delle facciate, si deve evitare la eccessiva marcatura delle stilature.

2. **solai lignei:** i solai devono essere sempre conservati, recuperati e ripristinati, se degradati. Il consolidamento e il ripristino dei solai in legno deve essere effettuato nel rispetto delle tecnologie originarie e caratteristiche (piatti metallici di ancoraggio, tiranti, connettori in acciaio ecc.). È da evitare la sostituzione dei solai in legno con solai in laterocemento; in caso di sostituzione dell'assito è obbligatoria la realizzazione di assito continuo con tavole larghe maschiate, senza bisello. I controsoffitti, se caratteristici, decorati o affrescati, devono essere sempre conservati.
3. **porticati e loggiati:** la realizzazione di tamponamenti verticali o se serramenti per la chiusura perimetrale dei portici o dei loggiati potrà essere consentita soltanto nel caso di comprovata necessità (disimpegno ai locali di abitazione) e dovrà essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche compositive, stilistiche e materiche esistenti; eventuali serramenti dovranno essere posizionati sul filo interno dei pilastri o delle murature. Non è consentito l'uso di tamponamenti in plastica, alluminio o leghe similari.
4. **balconi:** i balconi e tutti gli elementi che li costituiscono (mensole, piani in pietra, ringhiere in ferro o legno, parapetti in pietra, finiture, ecc.) devono essere conservati e, quando necessario, ripristinati; è consentita la sostituzione qualora gli stessi siano molto degradati e non più recuperabili; la sostituzione deve comunque essere effettuata con tecniche e materiali originari o comunque appartenenti alla tradizione locale. Sono sempre da evitare le contraffazioni di materiali (ad esempio il calcestruzzo trattato in modo da imitare la pietra o rivestito in legno). Nella generalità i balconi dovranno essere realizzati in legno o in pietra con larghezza media del piano di 1,00 m. a 1,20, ma in ogni caso di dimensione non superiore alla proiezione di gronda. Negli interventi si fa divieto di:
  - a. Parapetti in vetro retinato, plexiglass, lamiera ondulata zincata, calcestruzzo o laterizio forato;
  - b. Tamponamenti dei balconi o chiusure con strutture in metallo e vetro;
  - c. Coperture (tettoie) non facente parte dell'organismo originario;
  - d. Parapetti in legno realizzati con legname grezzo, finiture eccessivamente rustiche e con caratteri stilistici propri dei aree prettamente alpine.
5. **tinteggiatura:** la tinteggiatura delle facciate è obbligatorio l'uso di colori appartenenti alla famiglia cromatica dei colori di tradizione con particolare attenzione all'utilizzo della gamma delle terre, nelle tonalità chiare.
6. **copertura:** le coperture costituiscono un elemento di rilevante interesse figurativo. In caso di rifacimento del tetto le coperture dovranno essere a due falde o a padiglione, sono vietate le falde sfalsate da parti opposte, le coperture piane e quelle con falde rivolte verso l'esterno nonché le coperture curve. Il manto dovrà essere di tegole a canale (coppi) in laterizio. Per gli edifici di recente formazione, nati con coperture in tegole marsigliesi, potranno essere mantenute nella loro tipologia iniziale. La colorazione del manto in coppi non deve essere monocromatica e uniforme. I manti di copertura devono essere sempre conservati o ripristinati utilizzando i coppi esistenti o integrandoli, ove necessario, con coppi di caratteristiche analoghe agli originari.
7. **gronda:** In caso di rifacimento del tetto la gronda dovrà essere ricostruita con le stesse dimensioni preesistenti, la stessa forma e con materiali conformi alle disposizioni delle presenti norme; non dovrà sporgere dal filo della facciata oltre la misura preesistente e, nel caso di nuovi edifici, dovrà avere una sporgenza massima di 80 cm. compreso il canale di gronda, salvo

costituisca la copertura di un sottostante balcone o ballatoio e sia collegata a questi da montanti in legno. Il legname utilizzato per le gronde non deve essere tinteggiato con vernici lucide, l'assito dovrà essere costituito da tavole maschiate senza bisello di giunzione. Di norma non è consentito l'uso di legname lamellare;

8. **lattoneria:** I canali di gronda, i pluviali, le scossaline dovranno essere in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso dei materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata. I canali di gronda e i pluviali dovranno avere sezione rispettivamente semicircolare e circolare, escludendo l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari. La scossalina di protezione del travetto posta sulla linea di falda non deve coprire interamente il travetto e deve essere contenuta il più possibile in modo da non accentuare lo spessore della gronda e consentire la visione del travetto in legno.
9. **comignoli:** Gli elementi emergenti oltre la copertura dovranno essere realizzati in opera con muratura intonacata, muratura di pietra o muratura in mattoni, cappello di foggia tradizionale in coppi. Non è consentita la posa di comignoli prefabbricati in cemento o acciaio inox.
10. **aperture:** le aperture devono essere mantenute per quanto possibile nella loro posizione, dimensione e caratteristiche. La modifica delle stesse, per il raggiungimento dei requisiti areoilluminanti, non devono alterare le proporzioni e i rapporti compositivi delle facciate. In caso di formazione di nuove aperture o di ampliamento delle stesse queste ultime dovranno avere forma rettangolare a sviluppo verticale; con architrave piano, salvo la presenza nel fabbricato in oggetto di intervento di aperture con architrave curva. In caso di intervento sulle aperture si prescrive il recupero delle cornici in pietra facenti parte dell'organismo originario.

#### Art. 116 – Nuova edificazione

Le scelte progettuali nel caso di nuove edificazioni negli ambiti salvaguardia ambientale dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia dell'ambiente tradizionale e naturale del nostro territorio.

Per i nuovi fabbricati valgono le indicazioni impartite nel precedente articolo e le soluzioni proposte verranno sottoposte al parere della Commissione del Paesaggio che potrà impartire prescrizioni di carattere estetico compositivo.

#### Art. 117 – Strade private

La scelta del tracciato di una nuova strada o la modifica di uno esistente deve tener conto della presenza di criticità di natura geologica, morfologica, idrogeologica e naturalistica; inoltre nella costruzione di una strada devono essere minimizzati gli impatti che questa provoca. I tracciati devono essere studiati in modo da evitare ripidi percorsi e ridurre il numero dei tornanti.

La piattaforma stradale dovrà essere costruita prevalentemente in scavo e con minimi movimenti di terra mentre il tracciato viario, su terreni acclivi, dovrà essere il più coerente possibile alle curve di livello adagiandosi, il più possibile, ai terrazzamenti esistenti.

Nei limiti dimensionale prescritti dal P.G.T. le strade private dovranno rispettare le seguenti prescrizioni estetico edilizie di seguito illustrate.

Il **piano stradale** deve essere opportunamente sagomato al fine di evitare che il deflusso superficiale possa concentrarsi creando situazioni di saturazione e ristagno delle acque. Il fondo della strada dovrà essere ricaricato con materiale inerte a granulometria idonea opportunamente consolidato attraverso operazioni di costipazione.

Le strade non devono avere pavimentazioni bituminose o comunque impermeabili ad eccezione dei tratti con pendenza superiore al 15%.

I **canali di scolo** per lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere realizzati con canalette in legno trasversali al fine di interrompere il percorso dell'acqua sul piano stradale. Tali elementi affinché esercitino la loro funzione devono essere oggetto di particolare attenzione nella loro realizzazione in termini di spazatura, orientamento, pendenza e soprattutto in termini di manutenzione.

In ogni caso la realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati e percorsi già esistenti in zona.

#### Art. 118 – Elementi di protezione

Nell'ambito delle aree di salvaguardia e valorizzazione ambientale sono ammessi i parapetti a protezione di dislivelli stradali o piazzali di manovra. Gli stessi dovranno essere realizzati utilizzando pali in legno posizionati ad un interasse di ml.1,50 e traverse in legno opportunamente trattate.

Qualora i dislivelli stradali presentino delle quote rilevanti potranno essere proposte soluzioni alternative che verranno sottoposte al parere della Commissione del Paesaggio. (traverse in ferro e pali in ferro rivestite in legno).

#### Art. 119 – Depositi attrezzi

I depositi attrezzi previsti negli ambiti collinari, nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dallo strumento urbanistico vigente, dovranno essere realizzati con materiali consoni all'ambiente in cui si inseriscono privilegiando il legno e/o la pietra naturale. Dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- struttura portante: in legno, in ferro, in muratura;
- rivestimento: in legno;
- serramenti esterni: in legno;
- struttura portante del tetto: in legno;
- manto di copertura: coppi anticati, legno;
- lattoneria: in rame, lamiera preverniciata color testa di modo;
- tinte: legno naturale;
- fondazioni e basamento: in legno, in c.l.s.;
- pendenza copertura: 35% massimo;

L' autorizzazione per la realizzazione di tali manufatti è soggetta al regime di Permesso di Costruire al quale dovranno essere allegati i documenti minimi previsti dall'art. 28 del presente regolamento oltre a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente

Art. 120 – Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna

I depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna dovranno rispettare le prescrizioni e i limiti dimensionali previsti dallo strumento urbanistico vigente. Gli stessi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e materiche legate alla tradizione agricola privilegiando soluzioni con strutture semplici e leggere aperte su tutti i lati.

Le coperture dovranno essere realizzate con un'unica falda.

L' autorizzazione per la realizzazione di tali manufatti è soggetta al regime di Permesso di Costruire al quale dovranno essere allegati i documenti minimi previsti dall'art. 27 del presente regolamento oltre a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 121 – Manufatti per il ristoro

I chioschi e i manufatti adibiti al ristoro da eseguirsi nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal Piano dei Servizi vigente, dovranno essere realizzati con materiali consoni all'ambiente in cui si inseriscono privilegiando il legno e/o la pietra naturale.

I progetti per la realizzazione di tali manufatti dovranno essere obbligatoriamente sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio che potrà impartire prescrizioni di carattere estetico compositivo.

L' autorizzazione per la realizzazione di tali manufatti è soggetta al regime di Permesso di Costruire al quale dovranno essere allegati i documenti minimi previsti dall'art. 27 del presente regolamento oltre a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

## TITOLO V

**VERDE E PERCORSI PRIVATI E DI USO PUBBLICO**Art. 122 - Strade private

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

Art 123 - Passi carrabili

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via é subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.

I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i passi carrabili devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
- b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso é posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.

L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento. Tuttavia, la modifica della larghezza del passo carrabile comporta l'adeguamento alle norme contenute nel presente regolamento salvo particolari situazioni di conformazione del lotto o di posizione degli edifici esistenti.

Art. 124 - Edicole

La realizzazione su suolo pubblico di edicole, provvisorie o permanenti, é valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione alla definizione stessa di edicola e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inserite.

Le edicole su aree pubbliche non sono considerate manufatti edilizi e pertanto non si assoggettano al rispetto del CAPO IV - TITOLO I e potranno essere posizionati previa verifica dei

requisiti igienico-sanitari purché non in contrasto con le norme del Codice della Strada, e relativo Regolamento Attuativo e successive modifiche e integrazioni.

## Capo VII – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### TITOLO I

#### L'INTERVENTO

##### Art. 125 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o committente deve richiedere allo Sportello Unico Edilizia la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente individuati.

##### Art. 126 - Inizio dei lavori

In regime di Permesso di Costruire e di Denuncia di Inizio Attività l'inizio dei lavori deve essere, a cura del direttore dei lavori, comunicato per scritto allo Sportello Unico Edilizia indicando, oltre i dati dello stesso, anche quelli del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.

La comunicazione di inizio lavori deve avvenire entro le scadenze previste dal provvedimento assentito ed essere corredata da tutti i documenti di rito previsti dalla normativa vigente: le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate prima del loro inizio.

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità: in questi casi, deve, però, esserne fatta immediata denuncia.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dallo Sportello Unico Edilizia, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

Art. 127 - ultimazione dei lavori

Il termine dei lavori deve avvenire entro le scadenze previste dal provvedimento assentivo e le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previsto.

Il direttore dei lavori deve presentare allo Sportello Unico Edilizia la comunicazione di ultimazione dei lavori stessi contestualmente alla dichiarazione che asseveri che le opere realizzate non pregiudicano la sicurezza e garantiscono l'idoneità statica dell'edificio. Nel caso di D.I.A. dovrà essere predisposto il collaudo finale allegando le eventuali variazioni catastali.

Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata la Certificazione Energetica per tutte quelle opere previste dal D.G.R. n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.;

Nel caso l'Ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non sia ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione dei lavori. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Responsabile sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

Art. 128 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i permessi di costruire, le Denunce d'inizio di attività, unitamente agli esemplari dei disegni vistati dal competente Ufficio, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza ex DPR 494/96, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: l'oggetto dei lavori, il committente, l'impresa esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il numero e la data del permesso di costruire o il numero e la data di presentazione della Denuncia d'inizio di attività ed il termine di efficacia del provvedimento abilitativo.

Art. 129 - Mancanza del Direttore dei lavori

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

Art. 130 - Ispezione alle costruzioni

Lo Sportello Unico Edilizia può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato, in particolare in occasione della presentazione della "Relazione a struttura ultimata" a seguito dell'ultimazione delle strutture in c.a.. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i tipi del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

Art. 131 - I provvedimenti per opere eseguite in difformità

Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite in difformità da quelle assentite dal Permesso di costruire, o in difformità di quanto contenuto nella Denuncia d'Inizio di Attività, il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia emana i provvedimenti previsti dalla legge vigente.

Art. 132 - I provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

Art. 133 - Interruzione di lavori

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

## TITOLO II

### **NORME GENERALI PER I CANTIERI**

#### Art. 134 -Sicurezza nei cantieri

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.

Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

#### Art. 135 -Recinzione dei cantieri

I cantieri edili devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a m. 2,00, ed essere presegnalati nelle ore notturne.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

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

La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.

L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

#### Art. 136 – Strutture provvisionali e macchinari mobili

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti, impalcature, scale parapetti, ecc.) devono avere caratteristiche idonee a garantire stabilità e sicurezza e devono essere conformate alle norme antinfortunistiche.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento e ogni altro macchinario non possono essere posti in uso se non siano muniti di regolare certificato di collaudo.

Qualora l'uso delle apparecchiature richieda anche di occupare, per un limitato periodo di tempo, area pubblica o di sovrastare aree destinate al transito di persone e di mezzi non di cantiere, dovrà essere preventivamente ottenuta la necessaria autorizzazione comunale e garantita un'adeguata sorveglianza e gestione del transito delle persone e dei mezzi da parte di personale dell'Impresa.

Nel corso di lavori di sopraelevazione e comunque di interventi su edifici occupati, dovranno essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli occupanti dell'edificio.

#### Art. 137 – Operazioni di scavo

Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Nell'ambito delle operazioni di scavo, in particolare nella formazione di parcheggi interrati e nella realizzazione di paratie, l'adozione di una tecnica costruttiva basata su tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe potrà essere autorizzata, solo in presenza di specifico accordo con le altre proprietà interessate e purché bene motivata e supportata da un accurato studio geologico ed indagine geotecnica estesa anche all'intorno del sito oggetto di scavo, che garantisca l'efficacia delle soluzioni tecniche adottate, la sicurezza generale e la stabilità degli immobili esistenti.

Tale sicurezza va inoltre verificata con operazioni di controllo e/o di monitoraggio periodiche, le quali devono interessare, non solo lo scavo, ma anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso.

Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio, il Direttore dei lavori dovrà dare comunicazione al Comune degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti e provvedervi, sospendendo i lavori fintanto che la realizzazione degli interventi citati non renda nuovamente sicura la loro realizzazione.

#### Art. 138 - Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico

L'utilizzo, per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso, deve essere preceduto da apposita autorizzazione nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della autorizzazione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto. Solo dopo l'ottenimento della predetta autorizzazione, l'area pubblica o d'uso pubblico potrà venire inclusa nella recinzione di

cantiere, in conformità al regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa, garantendo sempre in sicurezza il traffico veicolare e pedonale.

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare canali o servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere le prescrizioni cui attenersi al competente Ufficio Comunale.

La stabilità degli scavi verso spazi pubblici o d'uso pubblico deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella autorizzazione del suolo o connesse alla stabilità degli scavi quando l'impresa stessa non vi provveda.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze, su indicazione della struttura tecnica competente.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

#### Art. 139 - Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.

Solo in caso di necessità indicata e comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele stabilite per i singoli casi dal competente Ufficio comunale e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

#### Art. 140 - Orari dell'attività lavorativa di cantiere

La regolamentazione degli orari in cui è consentita l'attività di cantiere è disciplinata dalle N.T.A. allegata al Piano di Zonizzazione Acustica . A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, potranno essere concesse deroghe a tali disposizioni in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

#### Art. 141 - Allontanamento dei materiali di risulta

Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, nella comunicazione al Comune di inizio lavori, deve specificare, ove non indicato dalla Amministrazione Comunale, l'idoneo recapito dello stesso materiale, che deve essere documentato ad opere eseguite.

In ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per gli interventi su strutture con presenza di amianto, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 277/91, dalla Legge 257/92 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione.

#### Art. 142 -Norme per limitare l'inquinamento acustico

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

#### Art. 143 -Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del Permesso di Costruire o il denunciante, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

L'Amministrazione comunale tiene periodicamente informata la Soprintendenza per i Beni Archeologici circa i provvedimenti autorizzativi per interventi che comportino scavi in aree considerate di interesse archeologico, individuate nell'apposito elaborato grafico allegato agli atti di strumentazione urbanistica.

Le successive opere conseguenti agli interventi di ripristino immediato dovranno essere assentite mediante l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verifichino crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Ufficio Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.

I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria.

Art. 144 -Tolleranze di cantiere

Costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti discostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:

- per misure previste dal progetto inferiori o uguali a mt. 5 : 1,00%
- per misure previste dal progetto superiori a mt. 5 e fino a mt. 15 : 0,50%
- per misure previste dal progetto superiori a mt. 15, oltre i mt 15 : 0,20%

Sono da considerare tolleranze di cantiere anche gli eventuali discostamenti che non superino il 5% della dimensione della s.r.c.. di ogni singola unità immobiliare prevista dal progetto a condizione che sia rispettata la s.r.c. complessiva, per la quale è ammessa una tolleranza massima dell' 1% rispetto a quella prevista dal progetto stesso.

Non si potranno, in ogni caso, invocare le predette tolleranze di cantiere nei confronti dei diritti di terzi, delle distanze dai confini e delle misure minime fissate per legge nonché degli allineamenti verso gli spazi pubblici.

## Capo VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 145 -Rinvio a leggi speciali

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

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

### Art. 146 -Abrogazione di norme preesistenti

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

### Art. 147 -Vigilanza sugli interventi

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

### Art. 148 -Provvedimenti amministrativi

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

### Art. 149 -Sanzioni

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

## **Capo IX – ALLEGATO ENERGETICO - DISPOSIZIONI IN MERITO AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELLE EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>**

### Art. 150 – Allegato Energetico

Il Comune, attraverso il presente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub> nel settore edilizio mettendo a punto specifiche azioni differenziate e riguardanti il parco edilizio esistente e le nuove costruzioni.

Il rispetto delle norme e disposizioni del presente Allegato Energetico deve garantire, in ogni caso, le adeguate condizioni e requisiti di salubrità degli ambienti confinati in qualsiasi modo adibiti alla presenza di persone, con particolare riferimento ai requisiti di qualità dell'aria indoor, di illuminazione naturale e di sicurezza degli impianti.

Le presenti disposizioni si applicano pertanto a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale DGR 8745/2008 e s.m.i.

Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici e di interventi sono le seguenti:

#### **CATEGORIA A: edilizia di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e coinvolgenti il 100% della superficie disperdente**

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti prestazionali in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
3. Imposizione dell'installazione fonti rinnovabili di produzione di energia elettrica.

#### **CATEGORIA B: interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella categoria a) o per ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente**

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.

#### **CATEGORIA C: interventi minori sull'edilizia esistente**

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.

#### **CATEGORIA D: interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico**

1. Imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia.

Per le definizioni di cui sopra si rimanda alla DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. a cui dovranno essere associate le definizioni di intervento previste dal presente Regolamento Edilizio Comunale in modo che sia chiaro che cosa si intenda per Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione. Per tutto quanto non previsto nel presente Allegato Energetico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

Per il calcolo del fabbisogno per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento si adottano le metodologie stabilite dal DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.

Eventuali meccanismi premiali che determinino la riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero la concessione bonus volumetrici, saranno oggetto di apposita deliberazione della Giunta Comunale nonché di apposita variante al Piano di Governo del Territorio

## CATEGORIA A

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE e di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA coinvolgente il 100% della superficie disperdente e riferita ad edifici con superficie utile maggiore di 1000 metri quadri, la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente strumento fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

### 1. LIMITI PRESTAZIONALI:

- a. raggiungimento della **classe energetica B** e classi energetiche superiori come definite dalla DGR 8745/2008 e s.m.i. fatti salvi i valori limite di EPH imposti dalla normativa regionale

### 2. COPERTURA DEI FABBISOGNI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI:

- rif. D.lgs 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 c. 1) -

- a. **Percentuale di copertura** dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento
  - 20%** a partire dall'entrata in vigore del presente allegato
  - 35%** a partire dal 01-01-2013
  - 50%** a partire dal 01-01-2016
- b. Obbligo di **installazione di una potenza elettrica** degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a:
  - 1 kWp ogni 80 mq** di sup. in pianta dell'edificio a livello del terreno (K=80)  
a partire dall'entrata in vigore del presente allegato
  - 1 kWp ogni 65 mq** di sup. in pianta dell'edificio a livello del terreno (K=65)  
a partire dal 01/01/2013
  - 1 kWp ogni 50 mq** di sup. in pianta dell'edificio a livello del terreno (K=50)  
a partire dal 01/01/2016

L'obbligo di cui al punto 2.a non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Nel caso di non ottemperanza del punto 2 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

## CATEGORIA B

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

### 1. VALORI DI TRASMITTANZA TERMICA

- a. I valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento, dovranno essere rispettosi dei limiti indicati dalla seguente tabella:

#### Strutture orizzontali opache

Pareti opache porte d'ingresso)	verticali (escluse Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprehensive infissi	di
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K	

## 2. COPERTURA DEI FABBISOGNI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI:

- a. **Percentuale di copertura** fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento
- 15% a partire dall'entrata in vigore del presente allegato
  - 20% a partire dal 01-01-2013
  - 25% a partire dal 01-01-2016

L'obbligo di cui al punto 2 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

L'obbligo di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i. e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

### CATEGORIA C

Lo scenario si applica a tutti gli interventi edilizi "minori" non ricadenti nella categoria B.

Si prevede:

#### 1. VALORI DI TRASMITTANZA TERMICA

- a. I valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento minore dovranno essere rispettosi dei limiti indicati dalla seguente tabella:

Strutture orizzontali opache		Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi
Pareti opache	verticali (escluse porte d'ingresso)			
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

**CATEGORIA D**

Lo scenario si applica agli interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico

si prevede:

**1. VALORI LIMITE INFERIORI DELL'EFFICIENZA GLOBALE MEDIA STAGIONALE**

- a. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico i limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento, sono definiti dalla seguente formula

$$\epsilon = 77.5 + 3 \cdot \log_{10} (P_n)$$

dove  $P_n$  è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore,  
per  $P_n > 1000$  kW porre  $P_n$  uguale a 1000 kW

la norma trova applicazione se e solo se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore

**Art. 150bis – Rete di teleriscaldamento comunale**

1. La rete di teleriscaldamento comunale costituisce opera di urbanizzazione primaria ed è da considerarsi ad ogni effetto di legge un servizio pubblico.
2. A tutti gli edifici o complessi di edifici con potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, posti nel raggio di 300 m. dalla rete di teleriscaldamento è vietato trasformare impianti centralizzati in impianti autonomi. La trasformazione sarà comunque possibile in presenza di una diagnosi energetica favorevole alla trasformazione dell'impianto e si realizzino contestualmente le opere murarie ed impiantistiche necessarie al possibile collegamento del fabbricato agli impianti di teleriscaldamento.
3. Il titolare o legale rappresentante di edifici contenenti generatori di calore posti ad una distanza in linea d'aria pari o inferiore a m. 150 e di potenza superiore a 100 kw, in occasione della sostituzione del generatore o qualora il generatore appartenga ad una classe di qualità ambientale pari o inferiore alla 3 stelle o costituisca pericolo ai fini antincendio, è obbligato a far redigere e notificare all'amministrazione comunale almeno 90 giorni dalla sostituzione del generatore, una valutazione della fattibilità tecnica, della convenienza economica e del beneficio ambientale derivante dal collegamento alla rete locale di teleriscaldamento.
4. Ai fini delle verifiche conseguenti al presente articolo l'amministrazione comunale o per essa il soggetto gestore dell'impianto, costituisce un proprio catasto dei generatori di calore con potenza superiore a 100 kw insistenti nella fascia di 300 m. dalla rete.
5. Gli edifici industriali posti nel raggio di m. 150 dalla rete di teleriscaldamento, che dalla data di approvazione del presente articolo, opereranno per l'allacciamento all'impianto di teleriscaldamento comunale, potranno godere di un contributo annuo pari all'ammontare del vettoramento riscosso dal comune di Alzano Lombardo sui Kw prelevati dalla ditta stessa, per un massimo di 3 anni.

Art. 151 – Disposizioni Costruttive

Serre Bioclimatiche - Le serre bioclimatiche (solari) realizzate ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/12/2004 n. 39, sono considerate volumi tecnici e quindi non computate ai fini della potenzialità edificatoria. In particolare le serre bioclimatiche dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- non dovranno essere riscaldate dall'impianto di climatizzazione/riscaldamento;
- dovranno essere disposte nei fronti da S-E a S-O;
- il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (pareti e copertura) dovrà essere pari al 100%;
- il volume della serra non potrà superare il 10% del volume riscaldato dell'unità immobiliare della quale è pertinenza;
- dovranno essere previsti sistemi di schermatura e superfici vetrate apribili per adattarsi alle stagioni più calde;
- la serra bioclimatica non dovrà determinare un nuovo locale per la presenza continuativa di persone (locali d'abitazione, luoghi di lavoro, ecc.);
- la collocazione delle serre bioclimatiche non potrà, in ogni caso, limitare le condizioni ed i requisiti di salubrità degli ambienti residenziali confinati, in particolare per quanto attiene la qualità dell'aria indoor, l'illuminazione naturale e la sicurezza degli impianti. A tal fine dovrà essere depositata idonea relazione asseverata redatta da tecnico qualificato;
- il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza della serra dovrà essere almeno il 20% rispetto alla situazione senza serra. Il calcolo del guadagno energetico prodotto dalla serra, dettagliatamente certificato da tecnico abilitato, è determinato dalla seguente espressione:

$$(Q^{\circ} - Q) / Q^{\circ} = \text{il risultato deve essere } \geq 20\%$$

*Dove:*

*Q° è il fabbisogno di energia in assenza della serra durante la stagione invernale ;*

*Q è il fabbisogno annuo di energia in presenza della serra durante la stagione invernale*

- le serre non potranno occupare più di un terzo della distanza dai confini;
- la realizzazione di serre bioclimatiche (solari) potrà essere autorizzata unicamente a seguito di presentazione di Permesso di Costruire assoggettato all'esame della Commissione del Paesaggio che potrà impartire anche prescrizioni circa l'ubicazione e disporre lievi modificazioni dimensionali ai fini di un migliore inserimento ambientale;
- per gli ambiti territoriali ricadenti in zona di vincolo ambientale dovrà essere presentata richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04.
- La realizzazione delle serre bioclimatiche è esclusa all'interno dei nuclei di antica formazione, dai fabbricati di interesse architettonico (ville nobiliari in ambito privato) e dai fabbricati ubicati in ambiti di interesse paesaggistico o boschivo.

## ALLEGATI

Gli allegati riportati nelle pagine seguenti, pur non facendo parte del quadro normativo di cui al presente Regolamento Edilizio Comunale, costituiscono un supporto schematico teso a consentirne una più agevole e metodica consultazione.

INTERVENTO	P.C.	D.I.A	COMUNICAZ	ATTR	AUTORIZ	NOTE	ART.
manutenzione ordinaria			*			◆	7- 21
manutenzione straordinaria	*	*				◆	8 - 22
eliminazione barr. architett			*			●	9 a - 23
eliminazione barr. architett	*	*					9 b - 23
restauro	*	*				◆	10 - 24
ristrutturazione edilizia	*	*					11 - 25
cambio destinaz. d'uso con opere	*	*					12 - 26
cambio destinaz. d'uso senza oper			*				12 - 26
Ampliamento/nuova costruzione	*	*					13 - 27
ristrutturazione urbanistica	*	*					14
Parere preliminare							28
demolizione	*	*					15 - 29
relativi a pertinenze esterne		*					16 - 30
Urgenti e imprevisti			*			○	31
Manufatti provvisori	*						33
Recinzioni	*	*					84
pergolati/gazebo			*			○	85
orti domestici			*				86
ascensori	*	*					88
terrazzamenti	*	*					90
Muri di sostegno	*	*					91
taglio alberi			*			◇	92
tende parasole			*			○	93
cassette per la corrispondenza			*			○	94
numeri civici				*			95
mezzi pubblicitari			*		*		96
antenne paraboliche		*				■	110
Pannelli solari e fotovoltaici	*	*	*			□	112
tinteggiatura			*				113
Depositi attrezzi	*						119
Deposito stoccaggio fieno/legna	*						120
Manufatti per il ristoro	*						121

note:

- ◆ vedi tabelle successive
- qualora le opere non alterino la sagoma del fabbricato;
- se all'interno del centro storico da sottoporre al vaglio preventivo dello Sportello Unico Edilizia;
- ◇ qualora collocati all'interno di parchi vincolati allegare il nulla osta dell'Ente preposto alla tutela ;
- escluso il centro storico;
- per le zone ricadenti nelle classi di sensibilità Paesistica BASSE e MOLTO BASSE definite dal vigente P.G.T.;
- M modello predisposto

Qualora gli interventi riportati in tabella, relativi alle opere esterne, riguardino edifici costituiti da più unità immobiliari è necessario allegare alla comunicazione il consenso dei proprietari.

**MANUTENZIONE ORDINARIA :**

PARTI EDIFICIO		TIPO INTERVENTO	PRESCRIZIONI	NOTE	
<b>OPERE MURARIE</b>	<b>interne</b>	consolidamento e sostituzione delle strutture portanti	strutture verticali e orizzontali		○
<b>OPERE MURARIE</b>	<b>esterne</b>	demolizione e ricostruzione totale o parziale	senza stratificare la superficie principale	◆	○
<b>RIVESTIMENTI</b>	<b>arredi igienici</b>	demolizione e ricostruzione totale o parziale			○
	<b>distensione unità immob.</b>	demolizione e ricostruzione totale o parziale	senza modificare le strutture portanti	*	○
	<b>aperture unità</b>	nuova installazione	solo mediante modeste opere (apertura porta)	*	●
<b>OPERE MURARIE</b>	<b>esterne</b>	definizione dei prospetti	modifica di parte delle aperture	◆	○
<b>TETTO</b>	<b>struttura portante</b>	sostituzione parziale o totale	stesse caratteristiche tipologiche dei precedenti	◆	○
<b>ARREDI FISSI</b>	<b>interni e abbaini</b>	nuova formazione di nicchie e muricci con H. massima ml. 1,00	senza intervenire su pareti portanti	◆	○
<b>AGGETTI</b>	<b>balconi e terrazze</b>	sostituzione parziale e totale	medesimi materiali, pendenze	◆	○
<b>IMPIANTI</b>	<b>condizionamento</b>	parziale installazione con creazione di volumi tecnici	preferibilmente realizzati all'interno dell'edificio	*	□
	<b>pluviali e gronde</b>	riparazione e sostituzione	senza modifica della sagoma	◆	
	<b>linea vita</b>	nuova installazione	adeguamento alla normativa	■	
<b>AGGETTI</b>	<b>balconi e terrazze</b>	riparazione	mantenimento delle caratteristiche esistenti	+	
<b>IMPIANTI</b>	<b>elettrico/idraulico</b>	manutenzione e nuova installazione	adeguamento alla normativa		
	<b>canne fumarie</b>	manutenzione e nuova installazione	adeguamento alla normativa	*	○
<b>INFERRIATE</b>	<b>esterno</b>	nuova installazione	limitatamente al vano finestra	◆	○

legenda :

- ◆ per gli edifici ricadenti nelle zone di antica formazione sono vincolanti le prescrizioni riportate nell'abaco;
- \* escluso gli edifici vincolati o ricadenti nel centro storico;
- escluso edifici contigui per problemi di continuità di gronda;
- senza formazione di apertura nel tetto;
- + senza opere murarie significative
- da sottoporre al vaglio preventivo dello Sportello Unico Edilizia;
- qualora si debba richiamare la deroga (decreto L.gs 115/08) allegare idonea relazione redatta da tecnico abilitato che certifichi una diminuzione, superiore al 10 per cento, del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ;

**Qualora gli interventi riportati in tabella, relativi alle opere esterne, riguardino edifici costituiti da più unità immobiliari è necessario allegare alla comunicazione il consenso dei proprietari.**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA :**

legenda :

- ◆ per gli edifici ricadenti nelle zone di antica formazione sono vincolanti le prescrizioni riportate nell'abaco;
- da sottoporre al vaglio preventivo dello Sportello Unico Edilizia;

**Qualora gli interventi riportati in tabella, relativi alle opere esterne, riguardino edifici costituiti da più unità immobiliari è necessario allegare alla comunicazione il consenso dei proprietari.**

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA :**

PARTI EDIFICIO		TIPO INTERVENTO	PRESCRIZIONI	NOTE	
OPERE MURARIE	interne	modifica dell'assetto distributivo	stravolgere lo schema principale		○
	divisione unità		stravolgere lo schema principale		○
	accorpamento unità		stravolgere lo schema principale		○

legenda :

- ◆ per gli edifici ricadenti nelle zone di antica formazione sono vincolanti le prescrizioni riportate nell'abaco;
- da sottoporre al vaglio preventivo dello Sportello Unico Edilizia;

**Qualora gli interventi riportati in tabella, relativi alle opere esterne, riguardino edifici costituiti da più unità immobiliari è necessario allegare alla comunicazione il consenso dei proprietari.**