



**CITTÀ DI LISSONE**  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente regolamento è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 19/02/2018, divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Lissone, 16 aprile 2018

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Pierluisa Vimercati

IL SINDACO

f.to Concettina Monguzzi

**FEBBRAIO 2018**



Sindaco:  
dott.sa Concettina Monguzzi

Assessore al territorio  
avv. Antonio Erba

Gruppo di lavoro:

FABRIZIO MONZA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 8082
HELGA DESTRO	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 16255
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT - WWW.ARCHIMONZA.IT	



<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
Articolo 1 – Rinvio alle leggi .....	9
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....</b>	<b>9</b>
Articolo 2 – Composizione, compiti e modalità di funzionamento .....	9
Articolo 3 – Gestione telematica delle pratiche edilizie .....	9
Articolo 4 – Specifiche tecniche degli elaborati: rappresentazione dello stato di fatto e del contesto.....	9
Articolo 5 – Specifiche tecniche degli elaborati: elaborati di progetto .....	11
Articolo 6 – Specifiche tecniche degli elaborati: relazione illustrativa .....	12
Articolo 7 – Modalità di rappresentazione grafica .....	12
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....</b>	<b>13</b>
Articolo 8 – Permesso di costruire convenzionato .....	13
Articolo 9 – Piano Attuativo di iniziativa privata: campo di applicazione .....	14
Articolo 10 – Piano Attuativo di iniziativa privata: allegati alla proposta.....	14
Articolo 11 – Piano Attuativo di iniziativa privata: rappresentazione dello stato di fatto e del contesto.....	15
Articolo 12 – Piano Attuativo di iniziativa privata: elaborati di progetto.....	15
Articolo 13 – Piano Attuativo di iniziativa privata: relazione illustrativa .....	16
Articolo 14 – Piano Attuativo di iniziativa privata: procedimento di approvazione .....	17
Articolo 15 – Autorizzazione per insegne e altri mezzi pubblicitari .....	17
Articolo 16 – Mutamento di destinazione d'uso.....	18
Articolo 17 – Parere preventivo.....	19
Articolo 18 – Indicazioni interpretative.....	19
Articolo 19 – Interventi di demolizione .....	20
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>20</b>
Articolo 20 – Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili .....	20
Articolo 21 – Occupazione di suolo pubblico .....	20
<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>21</b>
Articolo 22 – Punti fissi di linea e di livello .....	21
Articolo 23 – Cantiere: sicurezza, conduzione, recinzioni, cartelli, tolleranze .....	21
Articolo 24 – Procedure connesse alle demolizioni.....	22
Articolo 25 – Ritrovamenti.....	22
Articolo 26 – Inizio e ultimazione dei lavori.....	22
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>23</b>
<b>Sezione I – Requisiti .....</b>	<b>23</b>
Articolo 27 – Requisiti igienici .....	23
Articolo 28 – Requisiti dei materiali da costruzione.....	23
Articolo 29 – Requisiti di sicurezza per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....	23
<b>Sezione II – Misure per la sostenibilità ambientale degli interventi .....</b>	<b>23</b>
Articolo 30 – Disposizioni generali e obiettivi.....	23

Articolo 31 – Efficacia delle disposizioni.....	23
Articolo 32 – Fonti energetiche .....	24
Articolo 33 – Modalità di progettazione .....	24
Articolo 34 – Inserimento delle strutture impiantistiche nell’edificio.....	25
Articolo 35 – Predisposizioni.....	25
Articolo 36 – Controllo del microclima esterno .....	25
Articolo 37 – Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto .....	26
Articolo 38 – Orientamento dell’edificio.....	27
Articolo 39 – Illuminazione naturale .....	27
Articolo 40 – Protezione dal sole .....	27
Articolo 41 – Isolamento termico dell’involucro degli edifici .....	27
Articolo 42 – Prestazioni dei serramenti.....	28
Articolo 43 – Isolamento acustico .....	28
Articolo 44 – Involucro vegetale.....	28
Articolo 45 – Sistemi solari passivi.....	28
Articolo 46 – Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili.....	29
Articolo 47 – Combustibile .....	29
Articolo 48 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento.....	29
Articolo 49 – Impianti centralizzati e contabilizzazione .....	29
Articolo 50 – Regolazione della temperatura.....	30
Articolo 51 – Sistemi termici a bassa temperatura.....	30
Articolo 52 – Impianti di climatizzazione estiva.....	30
Articolo 53 – Efficienza degli impianti di illuminazione .....	31
Articolo 54 – Inquinamento elettromagnetico interno.....	31
Articolo 55 – Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica.....	32
Articolo 56 – Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile .....	32
Articolo 57 – Riciclo e riuso delle acque.....	32
Articolo 58 – Acque piovane .....	33
Articolo 59 – Riduzione dei consumi idrici.....	33
Articolo 60 – Promozione della mobilità ciclabile.....	34
Articolo 61 – Gas Radon .....	34
<b>Sezione III – Prescrizioni per le sale da gioco.....</b>	<b>34</b>
Articolo 62 – Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito.....	34
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....</b>	<b>35</b>
Articolo 63 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	35
Articolo 64 – Strade ad uso pubblico .....	36
Articolo 65 – Strade private .....	37
Articolo 66 – Portici .....	37
Articolo 67 – Piste ciclabili e ciclopedonali .....	38
Articolo 68 – Aree per parcheggio.....	38
Articolo 69 – Piazze e aree pedonalizzate .....	39
Articolo 70 – Percorsi pedonali e marciapiedi.....	40
Articolo 71 – Accessi carrai .....	40
Articolo 72 – Strutture su suolo pubblico o di uso pubblico.....	42
Articolo 73 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni .....	42
Articolo 74 – Numeri civici e toponomastica.....	42

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE .....	43
Articolo 75 – Spazi verdi .....	43
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	43
Articolo 76 – Reti di servizi pubblici e volumi tecnici .....	43
Articolo 77 – Aree raccolta rifiuti.....	43
Articolo 78 – Serbatoi GPL .....	43
Articolo 79 – Ricarica veicoli elettrici .....	43
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA’ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO	
PAESAGGISTICO .....	44
Articolo 80 – Pubblico decoro, manutenzione delle costruzioni e dei luoghi .....	44
Articolo 81 – Prospetti.....	44
Articolo 82 – Sporgenze e aggetti .....	45
Articolo 83 – Allineamenti .....	45
Articolo 84 – Disciplina del colore e dell’uso dei materiali di finitura .....	45
Articolo 85 – Disciplina specifica per gli edifici all’interno dell’Area A .....	46
Articolo 86 – Caratteristiche degli edifici in ambiti agricoli.....	48
Articolo 87 – Caratteristiche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico .....	49
Articolo 88 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori .....	49
Articolo 89 – Autorimesse private.....	50
Articolo 90 – Illuminazione pubblica .....	50
Articolo 91 – Antenne .....	51
Articolo 92 – Mezzi pubblicitari.....	51
Articolo 93 – Vetrine .....	53
Articolo 94 – Requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....	53
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI .....	53
Articolo 95 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche .....	53
Articolo 96 – Serre bioclimatiche.....	54
Articolo 97 – Recinzioni .....	54
Articolo 98 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	56
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>56</b>
Articolo 99 – Regolamento per l’applicazione delle sanzioni .....	56
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>57</b>
Articolo 100 – Aggiornamento del Regolamento edilizio .....	57
Articolo 101 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale .....	57



## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Articolo 1 – Rinvio alle leggi**

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" del 20/10/2016 (GU n. 268 del 16/11/2016) e successive modificazione ed integrazioni.

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

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

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

### **Articolo 2 – Composizione, compiti e modalità di funzionamento**

1. Si rinvia alla legislazione vigente e agli specifici regolamenti per quanto riguarda lo Sportello Unico per l'Edilizia, lo Sportello Unico per le Attività Produttive e la Commissione per il paesaggio.

### **Articolo 3 – Gestione telematica delle pratiche edilizie**

1. I soggetti titolati alla presentazione di istanze, comunicazioni, segnalazioni, dichiarazioni o altro atto comunque denominato relativo al procedimento per l'esecuzione di opere edilizie, nonché i soggetti che presentano piani attuativi comunque denominati o strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente, devono indicare nei documenti di cui sopra l'indirizzo di posta elettronica; per le società, i liberi professionisti e le attività economiche in genere è obbligatorio indicare indirizzo di posta elettronica certificata.
2. In assenza dell'indirizzo di posta elettronica ogni comunicazione relativa al procedimento è trasmessa unicamente al soggetto titolato.

### **Articolo 4 – Specifiche tecniche degli elaborati: rappresentazione dello stato di fatto e del contesto**

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di rappresentazione dello stato di fatto deve garantire una esauriente lettura del contesto urbano o extraurbano finalizzata al corretto inserimento ambientale della soluzione progettuale proposta, nel rispetto delle caratteristiche peculiari dei luoghi.
2. Devono essere presentati:
  - a) estratto degli strumenti di pianificazione generali (tutti i documenti con valenza prescrittiva del PGT e degli strumenti correlati) e attuativi, vigenti e adottati, con individuazione degli ambiti interessati dall'intervento;
  - b) estratto mappa catastale con l'individuazione dei mappali interessati dall'intervento;
  - c) planimetria di rilievo del sito di intervento estesa alle aree limitrofe, in scala 1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche con riferimento allo zero urbanistico e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - costruzioni limitrofe, con specificazione della destinazione d'uso, distanze ed altezze;
  - impianti tecnologici (a titolo esemplificativo elettrodotti, metanodotti) e relative servitù;
  - opere di urbanizzazioni esistenti con indicazione del punto di allaccio delle reti relative all'edificio oggetto di intervento;
  - recinzioni ed accessi;
  - limiti di proprietà;
  - i perimetri delle aree soggette a tutela o poste all'interno di fasce di rispetto.
3. Per gli interventi di nuova costruzione e per tutti gli interventi che riguardano opere di sistemazione, pavimentazione o modifica delle aree pertinenziali devono essere prodotte sezioni trasversali, in scala 1:200-1:500, di tutta l'area pertinenziale, in corrispondenza degli interventi previsti, minimo due sezioni ortogonali dell'intero lotto in caso di nuova costruzione, estese almeno in parte ai lotti e agli spazi pubblici adiacenti. Su detti elaborati devono essere indicati:
- a) quote del terreno nello stato di fatto con riferimento allo zero urbanistico;
  - b) particolari in corrispondenza di eventuali cambi di quota esistenti o previsti in corrispondenza dei confini di proprietà.
4. Negli interventi che modificano lo stato esteriore degli edifici e delle aree pertinenziali deve essere prodotto un rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15 cm) dell'area e del suo contesto.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere presentato il rilievo quotato di tutti i piani dell'unità immobiliare, compresi gli spazi accessori e gli spazi non accessibili, nonché, nel caso di interventi relativi a parti esterne, i prospetti con l'indicazione delle caratteristiche e dei colori dei materiali di finitura, degli infissi e degli elementi decorativi. La scala di rappresentazione deve essere 1:100 (o 1:200 per immobili di grandi dimensioni).
6. Le sezioni dei fabbricati esistenti devono essere :
- a) quotate (le quote devono essere riferite allo zero urbanistico);
  - b) minimo due;
  - c) in scala 1:100 o 1:200 in funzione delle dimensioni del fabbricato;
  - d) significative delle tipologie costruttive;
  - e) estese sino allo spazio pubblico prossimo preso come riferimento per lo zero urbanistico.
7. Negli interventi di Restauro, come definito dalla legislazione vigente, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto sia dal punto di vista geometrico che materico, con l'evidenziazione delle parti aggiunte rispetto alla costruzione originale. Il rilievo deve essere esteso a tutte le parti interessate dagli interventi e deve essere accompagnato da una adeguata documentazione fotografica.
8. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.
9. La documentazione di cui al presente articolo deve essere presentata in formato digitale mediante la procedura e secondo le disposizioni stabilite da apposita disposizione comunale.

## Articolo 5 – Specifiche tecniche degli elaborati: elaborati di progetto

1. Ove ricorra il caso o qualora siano rappresentativi delle opere in progetto, e fatti salvi quelli prescritti da norme speciali o da leggi di settore devono essere predisposti:
  - a) planimetria generale in scala 1:200 o 1:500, quotata, riportante l'ingombro degli edifici da realizzare, i limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento, la sistemazione delle aree scoperte differenziando le superfici filtranti da quelle impermeabili, gli accessi, le aree a parcheggio le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici circostanti. Sul medesimo elaborato deve essere riportata la verifica analitica dei parametri urbanistici ed edilizi (tutti i dati utilizzati per la verifica devono essere riconducibili alle quote indicate in planimetria);
  - b) elaborati grafici e descrittivi degli interventi di sistemazione delle aree a giardino nel rispetto di quanto contenuto nel regolamento comunale del verde;
  - c) planimetria delle reti in scala 1:200 o 1:500, quotata, contenente:
    - lo schema fognario interno (relativo sia alle acque cloacali che a quelle meteoriche), gli allacciamenti alla rete comunale, la tipologia degli elementi o impianti utilizzati (a titolo esemplificativo pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione);
    - la rete per il recupero e il riuso delle acque meteoriche, comprensiva dei serbatoi;
    - altre eventuali reti interessanti le aree pertinenziali (a titolo esemplificativo impianto geotermico);
  - d) piante in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), quotate, di tutti i piani del fabbricato (compresi quelli non abitabili e la copertura) con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali o spazi accessori, gli ingombri degli apparecchi sanitari, le canne fumarie, gli esalatori di bagni e cucine, le colonne verticali di scarico, gli spazi destinati a parcheggio e i relativi accessi, gli spazi non accessibili; sulla medesima tavola devono essere indicate le superfici utili, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aero-illuminanti; nel caso di recinzioni la pianta deve essere estesa all'intero sviluppo del manufatto e riportare l'ingombro degli eventuali edifici;
  - e) prospetti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), colorati con le tinte di progetto, relativi ad ogni fronte dell'edificio o di quello esterno della recinzione con indicazione delle quote altimetriche, dei materiali e dei colori impiegati; nel caso di edificio a cortina, o comunque inserito in un fronte continuo più esteso, devono essere rappresentati anche i prospetti adiacenti;
  - f) sezioni significative in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), minimo due di cui almeno una sul vano scala, ove esistente, con indicazione delle altezze nette dei piani e dei parapetti nonché lo spessore delle solette e tutte le quote necessarie alla verifica dei parametri urbanistici;
  - g) eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;
  - h) elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sui quali devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - i) verifica del progetto con dimostrazione grafica, relazione descrittiva e dichiarazione di conformità, rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - j) nel caso di realizzazione di tombe ipogee devono essere presentate le piante e le sezioni, in scala 1:20, l'individuazione del lotto rispetto all'area cimiteriale in scala 1:500, la rappresentazione dell'intorno in scala 1:100;

- k) relazione illustrativa contenente gli elementi definiti all'Articolo 6.
2. Per interventi di Restauro tutti gli elaborati grafici devono essere redatti in scala 1:50, sono obbligatori i particolari costruttivi in scala 1:20 e devono essere predisposti specifici progetti per particolari elementi decorativi.
  3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.
  4. Negli interventi tenuti al rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, deve essere elaborato specifico progetto come definito dalla legislazione vigente.
  5. La documentazione di cui al presente articolo deve essere presentata in formato digitale mediante la procedura e secondo le disposizioni stabilite da apposita disposizione comunale.

### **Articolo 6 – Specifiche tecniche degli elaborati: relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa, a firma del progettista, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici.
2. La relazione deve contenere:
  - a) descrizione del sito;
  - b) classificazione dell'area rispetto allo strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - c) elencazione dei titoli edilizi precedentemente rilasciati relativi all'immobile oggetto di intervento;
  - d) definizione della tipologia di intervento;
  - e) destinazione d'uso dell'immobile esistente e prevista;
  - f) elencazione e descrizione di eventuali vincoli;
  - g) descrizione dell'intervento edilizio;
  - h) descrizione degli interventi sugli impianti;
  - i) descrizione della tipologia delle strutture portanti;
  - j) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - k) nel caso di insediamenti con destinazione diversa dalla residenza la relazione deve essere integrata, qualora disponibili, con informazioni relative a:
    - categoria di attività da insediare;
    - numero di addetti previsti;
    - descrizione delle lavorazioni effettuate, dei materiali trattati, dei prodotti stoccati;
    - tipologia delle sostanze reflue e relativi impianti di smaltimento;
    - provvedimenti atti ad abbattere rumori ed esalazioni nocive;
    - flussi di traffico veicolare indotto.
3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.

### **Articolo 7 – Modalità di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, il loro confronto, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere

- redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (a titolo esemplificativo quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e in particolare:
    - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento rispetto ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico;
    - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
    - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
  3. Tutti gli elaborati devono:
    - a) avere formato massimo A0;
    - b) avere un frontespizio contenente:
      - le generalità dell'avente titolo,
      - le generalità del progettista e del direttore dei lavori (con relativo timbro professionale),
      - l'oggetto dell'intervento,
      - l'oggetto dell'elaborato (specificando piante, sezioni, prospetti e planimetria e stato di fatto, progetto e comparativo),
      - l'ubicazione,
      - la data,

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Articolo 8 – Permesso di costruire convenzionato

1. Possono presentare domanda di Permesso di costruire convenzionato i soggetti legittimati ai sensi di legge a presentare il Permesso di costruire.
2. La domanda di Permesso di costruire convenzionato deve contenere oltre agli elementi di cui alla legislazione vigente anche l'esplicito rimando all'atto di convenzione ove sono contenute le pattuizioni e le obbligazioni connesse con l'atto abilitativo nonché le dichiarazioni e le assunzioni di responsabilità definite con apposita Delibera di Giunta Comunale inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Oltre ai documenti previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento, alla domanda di Permesso di costruire convenzionato deve essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche, di interesse generale, da realizzarsi su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le opere connesse all'intervento, comunque denominate, indicate dallo strumento urbanistico generale.
4. Il procedimento del Permesso di costruire convenzionato ricalca quello del Permesso di costruire con le specificazioni di cui ai seguenti commi.
5. Oltre ai pareri e agli atti di assenso, comunque denominati, di Enti o Agenzie (a titolo esemplificativo ATS, ARPA, Vigili del fuoco), la struttura competente acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) la validazione del progetto esecutivo da parte della struttura comunale competente di cui al comma 3;

- b) la delibera relativa all'approvazione dello schema di convenzione e del progetto esecutivo di cui al comma 2 che deve essere emessa dall'organo competente entro 90 giorni dalla richiesta della struttura.
6. Il rilascio del Permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula della convenzione.
  7. I termini temporali di esecuzione delle opere sono regolati in via prevalente dalla convenzione facente parte del Permesso di costruire potendo inserire anche tempi di inizio e fine lavori diversi da quelli di legge.

### **Articolo 9 – Piano Attuativo di iniziativa privata: campo di applicazione**

1. La denominazione Piano attuativo riportata nel presente Regolamento è da intendersi estesa a tutti piani attuativi comunque denominati e agli strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente.

### **Articolo 10 – Piano Attuativo di iniziativa privata: allegati alla proposta**

1. A corredo della proposta di Piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente:
  - a) il titolo che legittima il richiedente ad avanzare la proposta di Piano e relativi dati identificativi;
  - b) i termini per la cessione o asservimento gratuiti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione relative all'insediamento, specificando l'eventuale quota da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione;
  - d) i termini per la realizzazione delle opere pubbliche, di interesse generale, da realizzarsi su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le opere connesse all'intervento, comunque denominate, indicate dallo strumento urbanistico generale;
  - e) i termini per la realizzazione delle costruzioni private;
  - f) i termini per il versamento degli eventuali oneri di urbanizzazione residui;
  - g) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle aree e delle opere di cui al punto b) previste in cessione, fino all'eventuale assunzione delle stesse da parte del Comune;
  - h) in alternativa al punto precedente, l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione a tempo indeterminato delle aree e delle opere di cui ai punto b) previste in asservimento;
  - i) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - j) l'impegno a trasferire all'acquirente gli obblighi assunti nei confronti del Comune; in caso di vendita parziale resta ferma la solidale responsabilità dei soggetti attuatori verso il Comune;
  - k) i termini dell'accordo fra i soggetti attuatori e gli enti erogatori di servizi e forniture a rete, per ogni aspetto relativo alle eventuali cabine di trasformazione o distribuzione;
  - l) l'elenco dettagliato delle aree interessate dal Piano Attuativo distinguendo fra le seguenti categorie: aree interessate dall'edificazione; aree necessarie per le opere di urbanizzazione.
2. La convenzione di cui al comma precedente deve essere registrata e trascritta nelle forme di legge a cura e spese del proponente.
3. Nel caso di piani ricadenti in aree sottoposte a vincolo (a titolo esemplificativo idrogeologico, sismico, elettromagnetico) deve essere allegata anche la documentazione specificamente richiesta dalla legislazione o dalla normativa locale per la qualificazione degli elementi di salvaguardia e delle azioni progettuali derivanti.

4. Nel caso in cui l'area oggetto di Piano abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito finalizzata a valutare la necessità di procedere alle attività di bonifica ai sensi della legislazione vigente.
5. Nel caso di Proposta di Piano Attuativo presentato ai sensi dell'articolo 27.5 della L. 166/2002 deve essere allegato anche l'atto costitutivo del consorzio.
6. La proposta di Piano Attuativo deve essere corredata da:
  - a) i documenti di cui all'Articolo 11, Articolo 12 e Articolo 13;
  - b) domanda di Autorizzazione paesaggistica qualora ricorra il caso.
7. La documentazione di cui al presente articolo deve essere presentata in formato digitale mediante la procedura e secondo le disposizioni stabilite da apposita disposizione comunale.

#### **Articolo 11 – Piano Attuativo di iniziativa privata: rappresentazione dello stato di fatto e del contesto**

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di rappresentazione dello stato di fatto deve garantire una esauriente lettura del contesto urbano o extraurbano finalizzata al corretto inserimento ambientale della soluzione progettuale proposta, nel rispetto delle caratteristiche peculiari dei luoghi.
2. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto è composta da:
  - a) planimetria quotata almeno in scala 1:500 della zona interessata con la rappresentazione della morfologia (quote del terreno nello stato di fatto con riferimento allo zero urbanistico), l'individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali e degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione; la planimetria deve essere estesa adeguatamente al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento; nel caso di proposta in aree già edificate, la planimetria deve riportare gli edifici esistenti e le relative distanze;
  - b) nel caso di aree già edificate, prospetti e sezioni schematici degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in relazione con l'ambito del piano stesso;
  - c) documentazione fotografica a colori, in formato minimo 10x15 cm, che rappresenti da più punti di vista (con particolare riferimento alle relazioni visuali fra spazi pubblici e privati e ai coni visuali) e in modo panoramico l'area oggetto dell'intervento e il suo contesto;
  - d) planimetria quotata in scala 1:500 di tutte le aree interessate comprese le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.
4. La documentazione di cui al presente articolo deve essere presentata in formato digitale mediante la procedura e secondo le disposizioni stabilite da apposita disposizione comunale.

#### **Articolo 12 – Piano Attuativo di iniziativa privata: elaborati di progetto**

1. Gli elaborati di progetto da allegare alla richiesta di piani attuativi oltre a quanto indicato nell'Articolo 11 e fatti salvi quelli prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente o adottato e delle relative norme di attuazione, con individuazione delle aree interessate;
  - b) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate
  - c) elenco delle particelle catastali coinvolte con indicazione per ogni particella di:
    - proprietari o titolari di diritti reali sul fondo, con indicazione della relativa quota;

- superficie catastale e reale dell'area.
  - d) visura catastale delle particelle coinvolte;
  - e) planimetria generale, in scala 1:200 - 1:500 con l'individuazione delle superfici fondiari e relativi accessi, degli eventuali edifici esistenti mantenuti o trasformati dal progetto, degli spazi di uso pubblico, delle aree da cedere al Comune, della viabilità e relative intersezioni con le strade esistenti;
  - f) progetto planivolumetrico con omogenea rappresentazione del contesto, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro degli edifici, delle coperture e delle altezze, nonché delle opere di sistemazione delle aree libere pubbliche e private;
  - g) progetto redatto conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 163/2006, delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati, nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
  - h) almeno due sezioni quotate ortogonali, in scala 1:200 - 1:500, estese all'area di intervento e ad un adeguato intorno; nelle sezioni devono essere riportati:
    - gli interventi di modifica dell'andamento del terreno, se previsti, evidenziando opportunamente gli sterri e i riporti (gialli/rossi) e il calcolo analitico del terreno da movimentare.
    - particolari in scala 1:100 - 1:50 in corrispondenza di eventuali cambi di quota esistenti o previsti in corrispondenza dei confini di proprietà;
  - i) simulazione fotografica (o altra tecnica) dell'intervento rispetto all'ambito interessato con particolare riferimento alle parti prospicienti gli spazi pubblici esistenti e di progetto;
  - j) relazione illustrativa di cui all'Articolo 13;
  - k) quadro economico per l'eventuale acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - l) norme urbanistiche ed edilizie di dettaglio.
2. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.
  3. La documentazione di cui al presente articolo deve essere presentata in formato digitale mediante la procedura e secondo le disposizioni stabilite da apposita disposizione comunale.

### **Articolo 13 – Piano Attuativo di iniziativa privata: relazione illustrativa**

1. Ogni Piano deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici.
2. La relazione deve contenere:
  - a) descrizione del sito
  - b) destinazioni d'uso previste
  - c) elencazione e descrizione di eventuali vincoli;
  - d) descrizione dell'intervento con particolare riferimento agli elementi ordinatori alla base della proposta di trasformazione urbana;
  - e) valutazione dell'impatto e descrizione degli interventi di inserimento paesistico-ambientale;
  - f) quantificazione dell'intervento (a titolo esemplificativo aree pubbliche, aree private, volume in progetto, carico insediativo);
  - g) schede di rilevamento di eventuali edifici esistenti compresi nel piano attuativo.

3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.
4. La documentazione di cui al presente articolo deve essere presentata in formato digitale mediante la procedura e secondo le disposizioni stabilite da apposita disposizione comunale.

#### **Articolo 14 – Piano Attuativo di iniziativa privata: procedimento di approvazione**

1. Il procedimento è disciplinato dalla LR 12/2005.
2. La validazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione costituisce endoprocedimento ed è automaticamente posto in carico alla struttura comunale competente all'atto della presentazione della proposta di piano.

#### **Articolo 15 – Autorizzazione per insegne e altri mezzi pubblicitari**

1. Sono soggette ad autorizzazione Comunale:
  - a) le tende parasole con indicazione pubblicitaria aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico;
  - b) le insegne, le targhe, i cartelli, le vetrofanie e gli altri mezzi pubblicitari da apporre su proprietà privata, pubblica o di uso pubblico, in forma permanente o temporanea.
2. Sono escluse dalle disposizioni di cui al presente Articolo:
  - a) insegna/comunicazione pubblicitaria della dimensione formato UNI A4 (21x29,7cm) indicante la vendita e/o la locazione di unità immobiliare purché apposta in loco (sull'edificio o sulla recinzione dell'edificio). Ogni altra insegna/comunicazione pubblicitaria indicante la vendita e/o la locazione di unità immobiliari non apposta in loco dovrà essere soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Settore Pianificazione del Territorio, previo parere del Comando Polizia Locale; per tali casi è da intendersi fatto salvo l'obbligo di comunicazione ai competenti uffici comunali per gli adempimenti in materia tributaria;
  - b) insegne a carattere temporaneo (stabilendo la temporaneità nell'arco temporale massimo di 3 mesi continuativi dall'affissione) contenenti indicazioni promozionali dell'esercizio commerciale e/o pubblicizzazione di manifestazioni sul territorio comunale, purché affisse sulle vetrine dell'esercizio commerciale e con dimensione massima 1 m<sup>2</sup> e colorazioni conformi al Codice della Strada; per tali casi è da intendersi fatto salvo l'obbligo di comunicazione ai competenti uffici comunali per gli adempimenti in materia tributaria.
3. Il rilascio dei provvedimenti per l'installazione di mezzi pubblicitari interessanti aree o edifici soggetti a specifiche disposizioni vincolanti o limitanti, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'ente che ne esercita il controllo.
4. La domanda deve essere presentata alla Struttura competente e deve contenere:
  - a) generalità e numero del codice fiscale del dichiarante;
  - b) ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - degli estremi catastali;
    - della classificazione urbanistica;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura;
  - c) il titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere;
  - d) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
  - e) breve descrizione dell'intervento e della tipologia dell'installazione richiesta;
  - f) luogo e data di presentazione, nonché sottoscrizione da parte del dichiarante.

5. Alla domanda devono essere allegati:
  - a) fotografie a colori, in formato minimo 10x15 cm, dello stato dei luoghi estese all'intero fronte dell'edificio o allo spazio interessato dall'installazione;
  - b) fotografie a colori, in formato minimo 10x15 cm, finalizzate ad individuare nel dettaglio il luogo dell'installazione del manufatto (a titolo esemplificativo porzione di facciata, vetrina e cassonetto portainsegna);
  - c) elaborato grafico di progetto (pianta e prospetto) con individuazione delle dimensioni principali dell'installazione;
  - d) simulazione fotografica, o altra tecnica assimilabile, dell'installazione ad opera compiuta.
6. Il termine complessivo per il rilascio, da parte della struttura competente, è fissato in 30 giorni dalla ricezione della domanda.
7. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) esamina la domanda e raccoglie il parere del Comando di Polizia Locale.
8. Qualora la domanda non sia corredata dalla documentazione prevista il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, entro il termine di 20 giorni dalla data di presentazione, la necessaria documentazione integrativa.
9. In caso di richiesta di documentazione integrativa il termine di cui al comma 6 ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della medesima.
10. L'autorizzazione è soggetta al versamento dei diritti di segreteria e della Imposta sulla pubblicità.
11. Il procedimento è concluso mediante atto esplicito di assenso (autorizzazione) o diniego.
12. L'autorizzazione si intende revocata in caso di mancata installazione entro 6 mesi dal rilascio.
13. L'autorizzazione ha validità per 3 anni dalla data di rilascio. Al termine di tale periodo è obbligatorio presentare domanda di rinnovo che dimostri la conformità rispetto ai regolamenti vigenti al momento del rinnovo o che preveda l'adeguamento dell'installazione.
14. I mezzi pubblicitari esistenti alla data di adozione del presente Regolamento hanno validità per 3 anni dalla suddetta data. Decorso tale termine le autorizzazioni devono essere rinnovate secondo i disposti del presente Regolamento.
15. I mezzi pubblicitari installati senza autorizzazione, con autorizzazione scaduta o revocata sono considerati abusivi.
16. Il Comune, mediante ordinanza del Sindaco, dispone la rimozione dei mezzi pubblicitari abusivi assegnando un tempo massimo di 10 giorni, decorsi i quali procede direttamente addebitando le spese al soggetto interessato.
17. I mezzi pubblicitari rimossi sono custoditi dal Comune per 90 giorni decorsi i quali si procede alla vendita o alla distruzione.

## **Articolo 16 – Mutamento di destinazione d'uso**

1. La comunicazione per il mutamento di destinazione d'uso deve contenere:
  - a) generalità e dati fiscali del soggetto che presenta la comunicazione;
  - b) ubicazione dell'immobile oggetto della comunicazione con la specificazione: degli estremi catastali; della classificazione urbanistica; di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (a titolo esemplificativo idrogeologico, sismico);
  - c) il titolo che legittima la presentazione della comunicazione;
  - d) luogo e data di presentazione della domanda.
2. La comunicazione deve essere corredata da:

- dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico e ai regolamenti edilizio e igienico-sanitario, vigenti e adottati;
- elencazione dei titoli edilizi precedentemente rilasciati relativi all'immobile oggetto di intervento;
- copia della dichiarazione presentata per la variazione dell'immobile presso l'Agenzia delle entrate nonché copia delle planimetrie delle unità immobiliari;
- ricevuta del versamento del contributo di costruzione, se dovuto.

### **Articolo 17 – Parere preventivo**

1. E' facoltà dei soggetti interessati chiedere alla struttura competente un parere preventivo inerente interventi edilizi e urbanistici oggetto di successivi provvedimenti.
2. Tale richiesta deve essere corredata dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
  - b) rilievo dell'edificio oggetto di intervento in scala opportuna con rappresentazione quotata delle piante di tutti i piani, corredate dalle destinazioni d'uso dei locali, i prospetti e almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
  - d) soluzione progettuale di massima;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere.
3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani seminterrati, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti dalla specifica disposizione comunale.
4. E' inoltre facoltà dei soggetti interessati presentare, in via preventiva e separata da altri procedimenti autorizzativi edilizi, la documentazione necessaria all'espressione della Valutazione paesistica del progetto. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione per il paesaggio per il parere di competenza.
5. L'esito conclusivo della richiesta di parere preventivo consiste in una risposta formale, da esprimere nel termine massimo di 30 giorni, dalla quale siano desumibili i criteri di revisione del progetto presentato.

### **Articolo 18 – Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione Comunale, attraverso richiesta scritta presentata al Protocollo, indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni devono essere fornite dalla struttura competente mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.
3. L'interpretazione autentica è soggetta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale qualora si riferisca a strumenti o documenti dallo stesso approvati.
4. L'interpretazione è fornita entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, salvo nei casi di cui al comma 3 per i quali è previsto un tempo massimo di 90 giorni.

## **Articolo 19 – Interventi di demolizione**

1. Sono interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo, ovvero disgiunte funzionalmente e temporalmente da altri interventi soggetti a titoli abilitativi di carattere oneroso, sono soggette a idoneo titolo edilizio e non sono subordinate al pagamento del contributo di costruzione.
3. Le sanzioni per le demolizioni effettuate in assenza di idoneo titolo edilizio, in difformità o con variazioni essenziali sono disciplinate dall'art. 31 e seguenti del DPR 380/2001.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

#### **Articolo 20 – Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili**

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili (a titolo esemplificativo impresa esecutrice, direttore dei lavori) deve essere comunicata alla Struttura competente al momento del verificarsi.
2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi. Il subentrante presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (Voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.

#### **Articolo 21 – Occupazione di suolo pubblico**

1. Le strutture e i manufatti quali dehors, chioschi, servizi igienici, edicole o analoghi, anche se di tipo precario e provvisorio, situate su suolo pubblico o di uso pubblico devono essere posizionate e realizzate nelle forme e con le modalità stabilite da apposita regolamentazione comunale.
2. Ai fini del presente Regolamento, la collocazione di cantieri edili sulla carreggiata stradale è comunque assimilata ad una occupazione temporanea di suolo pubblico.
3. Le occupazioni temporanee della totalità della sede stradale sono vietate lungo le strade di scorrimento, così come classificate dagli specifici strumenti comunali. Esse sono ammesse lungo le altre strade, a condizione che vengano predisposti itinerari alternativi per il traffico automobilistico e pedonale.
4. Le occupazioni temporanee di una parte della sede stradale sono generalmente vietate lungo le strade di scorrimento, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, mentre possono essere autorizzate lungo le altre strade, a condizione che la larghezza del marciapiede sia tale da assicurare comunque uno spazio non inferiore ai 1,20 m per la mobilità dei pedoni su almeno un lato.
5. Le fiere, i mercati settimanali e le giostre stagionali debbono essere localizzate in aree esterne alla carreggiata stradale ovvero, previa verifica del rispetto dei vincoli di itinerario e di traffico, lungo le strade interzonali o locali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali.
6. In tutti i casi in cui renda necessaria l'occupazione temporanea della totalità o di una parte della sede stradale, dovrà essere prevista segnaletica conforme alle leggi vigenti. Nel caso di occupazioni temporanee dovute a cantieri edili, l'autorizzazione, a cura della Polizia Locale, verrà fornita dietro presentazione di estratto della documentazione prescritta ai sensi del D.Lgs.81/08, che indichi le misure previste per tale segnaletica.

**CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI****Articolo 22 – Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima della costruzione di un edificio o di una recinzione direttamente prospettante uno spazio pubblico o ad uso pubblico è obbligatorio richiedere, con apposita domanda scritta alla struttura comunale competente, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei punti fissi viene effettuata dalla struttura comunale competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. La definizione dei punti fissi viene effettuata mediante verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro il termine di cui al precedente comma 2 la struttura comunale competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il richiedente può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura comunale competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

**Articolo 23 – Cantiere: sicurezza, conduzione, recinzioni, cartelli, tolleranze**

1. Le attività lavorative nei cantieri edili sono disciplinate dal D.Lgs. 81/2008, dal Regolamento di Igiene e delle norme in materia di inquinamento acustico.
2. Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi dell'atto autorizzativo, il nome del titolare dello stesso, del progettista, dell'impresa assuntrice dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, del responsabile di cantiere e del direttore dei lavori oltre quanto richiesto da eventuale normativa tecnica specifica.
3. Durante la fase di cantiere deve essere tenuta a disposizione copia del titolo che abilita la realizzazione dell'intervento e relativi allegati.
4. Le costruzioni provvisoriamente allestite nei cantieri sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti igienici prescritti dall'ATS. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente ATS ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti.
5. Le recinzioni di cantiere devono:
  - a) non avere elementi sporgenti su suolo pubblico o che possano ostacolare il passaggio;
  - b) avere la segnaletica di legge;
  - c) essere prevalentemente opache;
  - d) avere un'altezza minima di cm 180.
6. Con provvedimento motivato a cura del Responsabile del procedimento, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente Articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

## Articolo 24 – Procedure connesse alle demolizioni

1. Le demolizioni di cui all' Articolo 19 sono subordinate:
  - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
  - f) al rispetto del Regolamento comunale per il benessere degli animali e per una migliore convivenza collettiva.
2. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra l'intervento di demolizione può essere compiuto in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
3. Gli interventi di demolizione devono rispettare le disposizioni previste dalla normativa vigente e/o disposte dall'ATS in materia di presenza di materiali amiantiferi, allontanamento dei materiali di risulta, sicurezza e salubrità dei lavoratori, inquinamento acustico, abbattimento polveri e recinzioni delle aree di lavoro.
4. La demolizione di immobili comunque soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
5. Nel caso di demolizione parziale devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

## Articolo 25 – Ritrovamenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. In caso di ritrovamenti di ordigni bellici devono essere sospesi immediatamente i lavori, evacuata l'area e data immediata comunicazione alla Polizia Locale.

## Articolo 26 – Inizio e ultimazione dei lavori

1. L'effettivo inizio dei lavori sussiste quando le opere intraprese siano tali da evidenziare l'effettiva volontà del titolare di realizzare l'intervento assentito, tenuto conto della sua consistenza.
2. Per ultimazione dei lavori deve intendersi la realizzazione di tutte le opere che consentono di utilizzare una costruzione: nel suo complesso; in condizioni di igiene, salubrità e sicurezza; secondo la destinazione prevista.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'Art. 28, quarto comma della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Nel caso di lavori che abbiano interessato spazi e impianti pubblici esistenti deve essere ripristinato lo stato dei luoghi ante operam e la perfetta funzionalità degli impianti.
5. La comunicazione di inizio lavori deve essere trasmessa immediatamente tramite integrazione sul portale telematico.
6. La comunicazione di fine lavori deve essere trasmessa immediatamente tramite integrazione sul portale telematico.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

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

#### **Sezione I – Requisiti**

##### **Articolo 27 – Requisiti igienici**

1. Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento di Igiene.
2. Ad integrazione delle norme di cui al Regolamento di Igiene si applicano inoltre le disposizioni contenute nella Sezione II del presente CAPO.

##### **Articolo 28 – Requisiti dei materiali da costruzione**

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell’igiene, della salute e dell’ambiente, sicurezza nell’impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali deve essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso così come indicato nell’Articolo 37.

##### **Articolo 29 – Requisiti di sicurezza per la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto**

1. Le disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto sono contenute nella normativa nazionale (D.Lgs. 81/2008) e nei decreti regionali (DDG 1029/2009).

#### **Sezione II – Misure per la sostenibilità ambientale degli interventi**

##### **Articolo 30 – Disposizioni generali e obiettivi**

1. La presente Sezione individua e descrive i requisiti edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali. Tali requisiti sono finalizzati a:
  - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
  - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
  - diminuire le emissioni inquinanti;
  - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
  - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell’edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
  - concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
  - incentivare le iniziative virtuose.

##### **Articolo 31 – Efficacia delle disposizioni**

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
  - obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
  - facoltative: hanno valore di indirizzo.

2. Le disposizioni obbligatorie sono differenziate in funzione della tipologie di intervento e della componente edilizia interessata (a titolo esemplificativo impianti, struttura, reti, finiture) secondo quanto precisato nei singoli articoli.
3. Le disposizioni facoltative sono indicazioni a carattere non vincolante che concorrono al raggiungimento degli obiettivi indicati all'Articolo 30 attraverso iniziative e interventi edilizi volontari di particolare rilevanza ai fini energetici e ambientali.
4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione si definiscono:
  - Nuova edificazione: gli interventi di Nuova costruzione, Ricostruzione edilizia, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
  - Sopralzo: l'intervento di nuova costruzione volto alla realizzazione di Superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntiva, all'esterno della sagoma esistente, in innalzamento di un edificio e senza aumento della Superficie coperta;
  - Ampliamento: l'intervento di nuova costruzione volto alla realizzazione di Superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntiva, all'esterno della sagoma esistente, con aumento della Superficie coperta;
  - Altri interventi: tutte le altre tipologie di intervento (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro e Ristrutturazione edilizia).
5. L'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione è esplicitata mediante asseverazione di conformità firmata dal progettista e sottoscritta dall'avente titolo.

### **Articolo 32 – Fonti energetiche**

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate (a titolo esemplificativo solare, geotermica).
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Ogni intervento edilizio e impiantistico deve pertanto essere finalizzato al raggiungimento di tale obiettivo indipendentemente dagli specifici obblighi o suggerimenti di seguito indicati.

### **Articolo 33 – Modalità di progettazione**

1. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare: la localizzazione, la morfologia del lotto di intervento, la forma dell'edificio, l'uso, le abitudini degli utenti, le tecnologie e i materiali impiegati.
2. Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabili e reflue).
3. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo). Il presente Regolamento traduce tale principio nella definizione "climatizzazione".
4. In caso di Nuova costruzione, Ampliamento, Sopralzo e Ristrutturazione edilizia con rifacimento degli impianti di climatizzazione, devono essere rispettati i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, stabiliti a livello regionale.

5. Le modalità di calcolo, i parametri di riferimento e quant'altro necessario per la valutazione energetica degli edifici e degli impianti sono contenuti nella D.G.R. 8/5018 del 26/06/2007 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Articolo 34 – Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio**

1. Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui alla presente Sezione, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio.
2. I manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui alla presente Sezione, ad eccezione dei pannelli solari, devono essere inseriti nella sagoma dell'edificio o mascherati con opportuni elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.
3. I pannelli solari devono essere complanari in caso di tetto a falde inclinate, mentre nel caso di tetto piano devono essere installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici.
4. Devono essere privilegiate le seguenti scelte impiantistiche:
  - tubi e canalizzazioni incassati nei muri o all'interno dell'edificio;
  - macchinari posizionati all'interno dell'edificio o in copertura installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici;
  - schermature visive e acustiche per i macchinari esterni;
  - tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.

### **Articolo 35 – Predisposizioni**

1. Gli edifici devono essere dotati di idonee predisposizioni, riguardanti sia l'involucro dell'edificio sia gli impianti, atte a favorire in modo semplice e immediato l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e il collegamento con sonde geotermiche.
2. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze ai sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento.
3. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici e altri elementi simili.
4. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

### **Articolo 36 – Controllo del microclima esterno**

1. E' consigliato l'utilizzo di sistemi di verde verticale per:
  - l'ombreggiamento dei fronti Est e Ovest dell'edificio nel periodo estivo;
  - il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - l'indirizzamento di brezze estive verso l'edificio;
  - l'abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo nelle aree prospicienti gli edifici;
2. La scelta della specie vegetale da utilizzare deve tener conto:

- delle disposizioni del regolamento comunale del verde;
  - della necessità di garantire l'irraggiamento solare nei mesi invernali e pertanto sono da preferirsi specie autoctone spoglianti negli spazi esposti a Sud, ad Est e ad Ovest e specie autoctone sempreverdi negli spazi esposti a Nord.
3. Al fine di aiutare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, è consigliato, per tutte le aree scoperte pubbliche e private:
- massimizzare le aree verdi permeabili;
  - piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
  - utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

### **Articolo 37 – Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto**

1. I materiali utilizzati nelle costruzioni, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura devono essere selezionati tra quelli che:
- non determinano sviluppo o emissione di sostanze riconosciute nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente;
  - riducono il rischio di inquinamento indoor dovuto dalle emissioni di composti organici volatili;
  - non producono inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo;
  - contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento;
  - rispettano i ritmi naturali delle risorse rigenerabili;
  - garantiscono alti livelli di durabilità;
  - comportano un basso bilancio energetico nel ciclo di produzione.
2. Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.
3. Laddove possibile devono essere impiegati materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza costruttiva locale e riducendo il costo energetico connesso al trasporto.
4. Nella scelta dei materiali da costruzione devono essere privilegiati quelli contraddistinti da un ciclo di vita scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile, ovvero conformi a specifiche etichettature e marchiature (a titolo esemplificativo CE, European Technical Approval, norme UNI GL 13, serie UNI 10722, UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946, UNI serie ISO 14020 - Etichettatura ambientale, UNI serie ISO 14040 - Valutazione del ciclo di vita, D.P.R. 21/04/1993 n. 246, D.L. 101/97).
5. Sono da privilegiare materie prime rinnovabili, che possano essere "coltivate" e quindi "non esauribili" (legno ed in generale le materie prime di origine vegetale).
6. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico).
7. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio.

8. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia.

### **Articolo 38 – Orientamento dell'edificio**

1. Gli edifici di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di +/- 45°.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (a titolo esemplificativo archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest.
5. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie fatta salva la dimostrazione di evidenti impedimenti tecnici legati alla morfologia dei luoghi.

### **Articolo 39 – Illuminazione naturale**

1. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione integrativa per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti.
2. Gli edifici di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono prevedere superfici trasparenti dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo) orientate preferibilmente entro un settore di +/- 45° dal sud geografico.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

### **Articolo 40 – Protezione dal sole**

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali, escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di sistemi schermanti (sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio) o filtranti (a titolo esemplificativo pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, vetri a controllo solare), fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire l'utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

### **Articolo 41 – Isolamento termico dell'involucro degli edifici**

1. I valori massimi di trasmittanza termica U da rispettare contemporaneamente negli interventi sull'involucro edilizio sono quelli definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti nonché dalle specifiche disposizioni regionali prevalenti.

2. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente con presenza continuativa di persone deve essere di tipo ventilato o tecnologia termoisolante equivalente.
3. Campo di applicazione: i parametri e le disposizioni precedenti si applicano secondo l'articolazione prevista dalla normativa regionale vigente.

#### **Articolo 42 – Prestazioni dei serramenti**

1. I valori massimi di trasmittanza termica U da rispettare contemporaneamente negli interventi sull'involucro edilizio sono quelli definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti nonché dalle specifiche disposizioni regionali prevalenti.
2. I serramenti devono garantire i valori di trasmittanza U, riferiti all'intero sistema telaio-vetro, definiti dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti, nonché dalle specifiche disposizioni regionali prevalenti. Il requisito deve essere verificato anche sull'eventuale cassonetto della tapparella o insegna.
3. Campo di applicazione: le disposizioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

#### **Articolo 43 – Isolamento acustico**

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e successive modificazioni e integrazioni sono da considerare requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni.
2. Interventi che riducono ulteriormente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative sono auspicabili con particolare riferimenti agli ambiti urbani contraddistinti da specifiche fonti di inquinamento acustico (a titolo esemplificativo strade, ferrovie).
3. Campo di applicazione: gli interventi migliorativi rispetto ai requisiti di legge sono facoltativi.

#### **Articolo 44 – Involucro vegetale**

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetti verdi) che le pareti esterne (muri verdi).
3. Per tetti verdi si intende una sovracopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato.
4. Per muri verdi si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

#### **Articolo 45 – Sistemi solari passivi**

1. I sistemi solari passivi sono finalizzati alla captazione e all'uso dell'energia solare ai fini della climatizzazione estiva e invernale degli edifici sfruttando gli elementi costituenti l'edificio.
2. L'apporto energetico indotto da questi sistemi integra e completa quello derivante dagli altri impianti (tradizionali o innovativi).
3. Le componenti fondamentali di un sistema solare passivo sono l'elemento di captazione e la massa termica, quale elemento di accumulo e redistribuzione del calore (inerzia termica).

4. Sono considerati sistemi solari passivi: i muri e i pavimenti ad accumulo associati ad adeguati sistemi di captazione (muro di Trombe o simili), le serre bioclimatiche, i collettori a termocircolazione, i camini solari, le vetrate ventilate.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

#### **Articolo 46 – Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili**

1. La produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione estiva e invernale devono avvenire attraverso impianti e sistemi che utilizzino fonti rinnovabili nelle misure minime di fabbisogno stabilite dalla normativa regionale vigente.
2. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.
3. Campo di applicazione: secondo le disposizioni regionali vigenti. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili o se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente Articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica di cui alla L. 10/1991.

#### **Articolo 47 – Combustibile**

1. Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche rinnovabili che sostituiscano progressivamente l'impiego di combustibili di origine fossile.
2. Per l'alimentazione dei generatori di calore a combustione si deve utilizzare principalmente il gas metano.
3. Sono possibili soluzioni diverse solo in assenza della rete di distribuzione del gas metano o dell'impossibilità di realizzare l'allacciamento.
4. E' consentito l'impiego di combustibili con emissioni inquinanti inferiori a quelle derivanti dall'utilizzo del gas metano. Tale minor impatto deve risultare da apposita scheda tecnica.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in tutti i casi di installazione o sostituzione di generatori di calore con decorrenza a far data dalla realizzazione della rete di distribuzione gas.

#### **Articolo 48 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento**

1. I generatori di calore devono rispettare i valori di efficienza globale imposti dalla legislazione regionale.
2. Laddove compatibile con la tipologia di impianto devono essere privilegiati sistemi di climatizzazione fondati sull'utilizzo delle pompe di calore.
3. Gli impianti di climatizzazione dotati di sistemi di trattamento dell'aria devono prevedere meccanismi di recupero del calore.
4. Sono da privilegiare i piani cottura a induzione elettromagnetica.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie secondo l'articolazione prevista dalla normativa regionale vigente.

#### **Articolo 49 – Impianti centralizzati e contabilizzazione**

1. Gli edifici con almeno quattro unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, devono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. E' vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.

3. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi e di regolazione autonoma della temperatura riferiti alla singola unità immobiliare.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 e di Ristrutturazione edilizia che interessino gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

### **Articolo 50 – Regolazione della temperatura**

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o almeno nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.
2. Tali dispositivi (a titolo esemplificativo valvole termostatiche, termostati che controllano le singole porzioni dell'impianto), agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, evitano inutili surriscaldamenti dei locali e consentono di sfruttare gli apporti termici gratuiti (a titolo esemplificativo radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature). I sistemi di regolazione devono agire sull'impianto in modo automatico indipendentemente dall'intervento dell'utente (sensori).
3. Tali dispositivi sono aggiuntivi rispetto a quanto previsto all'Articolo 49.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

### **Articolo 51 – Sistemi termici a bassa temperatura**

1. Gli impianti devono prevedere l'impiego di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttino le fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo solare, geotermico). Tali sistemi, mediante la circolazione di fluidi a bassa temperatura all'interno di pannelli radianti (a pavimento, a parete, a soffitto), consentono la climatizzazione sia estiva sia invernale degli ambienti, sfruttando il principio dell'irraggiamento.
2. Sono da privilegiare i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estiva e invernale.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nella Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 per gli edifici ad uso abitativo; sono facoltative per gli edifici con altro uso.

### **Articolo 52 – Impianti di climatizzazione estiva**

1. La nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - sono da privilegiare soluzioni di impianto centralizzate;
  - i componenti esterni degli impianti (a titolo esemplificativo torri evaporative condensatori, unità motocondensanti) non rechino disturbo dal punto di vista acustico e termico;
  - in Area A come definita dallo strumento urbanistico, i componenti esterni degli impianti non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico;
  - gli impianti siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

2. Si consiglia di integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
3. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
  - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
  - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.
4. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di realizzazione di nuovo impianto.

### **Articolo 53 – Efficienza degli impianti di illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della legislazione regionale. In particolare tali impianti devono essere dotati di:
  - corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
  - sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali (a titolo esemplificativo giardini, corsello esterno box, vialetti);
  - corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
  - corpi illuminanti che orientino i flussi luminosi esclusivamente all'interno della sagoma degli oggetti da illuminare;
  - sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni (vano scala, atrio di ingresso e corridoio).
2. Inoltre gli impianti elettrici relativi ad edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
  - interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone (a titolo esemplificativo bagno, corridoio, archivio)
  - sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi (a titolo esemplificativo ore notturne, giornate festive, periodi di chiusura).
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico afferente alle parti edilizie oggetto di intervento.

### **Articolo 54 – Inquinamento elettromagnetico interno**

1. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici è consigliato l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento in zone con minore permanenza abitativa di contatori e dorsali di conduttori, l'impiego di circuiti a bassa tensione, l'impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici e elettronici a bassa produzione di campo elettromagnetico o tecnologie equivalenti.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

## **Articolo 55 – Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

1. Devono essere installati impianti alimentati da fonti rinnovabili aventi potenza elettrica minima, misurata in kW, secondo le quote previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di procedimento edilizio.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente.

## **Articolo 56 – Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale delle risorse. Tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.
2. I presenti sistemi di contabilizzazione sono aggiuntivi o integrativi rispetto a quanto indicato all'Articolo 49.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 e di Ristrutturazione edilizia.

## **Articolo 57 – Riciclo e riuso delle acque**

1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano.
2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.
3. Le acque di scarto dei processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali o altri usi analoghi.
4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque in conformità ai parametri previsti dalle vigenti normative, in relazione agli specifici usi alle quali verranno destinate.
5. Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica in sede di procedimento edilizio.
6. Campo di applicazione: l'utilizzo delle acque grigie negli edifici residenziali è facoltativo. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 e in

occasione di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento totale del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua.

### **Articolo 58 – Acque piovane**

1. Gli edifici devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante.
2. Il sistema di raccolta deve prevedere un serbatoio di accumulo dotato di apposito filtro per le acque da riutilizzare ed essere raccordato ad un pozzo perdente per le acque in esubero. Il pozzo perdente dovrà essere ubicato al di fuori delle aree di rispetto di cui all'Art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Il serbatoio di accumulo deve essere interrato preferibilmente in corrispondenza delle aree pavimentate.
3. Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e, fermo restando il recapito secondo le disposizioni di legge, per il lavaggio degli autoveicoli.
4. Deve essere previsto un serbatoio con capacità minima (misurata in m<sup>3</sup>) pari a quanto previsto dalla legislazione vigente.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 e di interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica delle aree pertinenziali e della rete fognaria. Le presenti disposizioni sono facoltative nelle Aree A individuate dallo strumento urbanistico.

### **Articolo 59 – Riduzione dei consumi idrici**

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile secondo le modalità di seguito indicate o equivalenti che, con altra tecnologia, raggiungano i medesimi obiettivi di risparmio idrico.
2. Le cassette di scarico dei WC devono avere:
  - una capienza massima pari a 9 litri;
  - un comando che consenta la doppia regolazione dello scarico (3-6 litri e 4-9 litri) o un dispositivo per l'interruzione manuale dello scarico.
3. Per i rubinetti è obbligatorio l'uso di riduttori di flusso e frangigetto. In caso di miscelatori è consigliato l'utilizzo di comandi a che consentono di suddividere lo spazio d'apertura della leva stessa in due zone distinte con portate differenti.
4. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per gli orinatoi e i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando elettronico che ne regoli il funzionamento solo in caso di utilizzo.
5. Per gli edifici di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda).
6. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
7. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

## Articolo 60 – Promozione della mobilità ciclabile

1. E' obbligatoria l'installazione di portabiciclette sicuri e/o depositi a una distanza inferiore a 200 m dall'entrata degli edifici a destinazione commerciale o industriale/artigianale per almeno il 3% della superficie destinata a parcheggio.
2. Negli spazi comuni degli edifici di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31, devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da essi accessibili nella misura maggiore tra: almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2,5 posti bici ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 m<sup>2</sup> di SIp.
3. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche agli spazi comuni esistenti laddove compatibile con la morfologia e la dimensione dei luoghi e la funzionalità delle attività insediate.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

## Articolo 61 – Gas Radon

1. La materia è disciplinata anche dal Decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011.
2. La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA).
3. Per ridurre la concentrazione di gas radon sono indicate le seguenti tecniche:
  - vespaio areato tra i locali abitati e il terreno;
  - barriera impermeabile (membrana a tenuta d'aria) che separi fisicamente l'edificio dal terreno;
  - depressione alla base dell'edificio ovvero intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera;
  - pressurizzazione alla base dell'edificio ovvero deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 31 e di interventi di Ristrutturazione edilizia dei piani terra o dei relativi pavimenti.

## Sezione III – Prescrizioni per le sale da gioco

### Articolo 62 – Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito

1. Per "locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito" si intendono i locali allestiti specificatamente per l'esercizio del gioco d'azzardo lecito mediante l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 del RD 773/1931.
2. In attuazione delle disposizioni Regionali, è vietata l'apertura di locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito in spazi che si trovino a una distanza inferiore a 500 m da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

4. La distanza di cui al comma 2 è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 m dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 m dall'ingresso considerato come principale.
5. I locali di cui al presente Articolo devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada. I locali all'interno di centri commerciali e di grandi o medie strutture di vendita devono avere accesso da percorsi o gallerie aperti al pubblico passaggio.
6. Non è ammessa la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004.
7. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
8. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
9. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.
10. Il rilascio dell'autorizzazione per l'insediamento o l'ampliamento delle attività di cui al presente Articolo è subordinata, oltre alle verifiche disposte dalla legislazione vigente, alla verifica della dotazione di parcheggi privati definita dallo strumento urbanistico. Tali parcheggi devono essere:
  - di uso esclusivo dell'attività insediata o da insediare;
  - disponibili per tutto il tempo di permanenza dell'attività;
  - adeguatamente segnalati agli utenti;
  - reperiti ad una distanza massima di 100 m dalla sede dell'attività.

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

### **Articolo 63 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da garantire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e alle disposizioni di cui all'Articolo 95.
4. Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.
5. Fermo restando quanto contenuto al comma 3 all'interno delle Aree A, come individuate dallo strumento urbanistico, le aree pubbliche o di uso pubblico devono essere pavimentate impiegando preferibilmente materiali lapidei in lastre, tozzetti o acciottolati, valutando puntualmente il loro impiego rispetto all'uso (veicolare o pedonale) e alla durabilità; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, asfalti anche eventualmente verniciati. Devono inoltre essere previsti puntuali sistemazioni a verde o con superfici drenanti.
6. I materiali da impiegare devono preferibilmente avere le caratteristiche e i requisiti di cui all'Articolo 37.

## Articolo 64 – Strade ad uso pubblico

1. Le strade all'interno del centro abitato, laddove possibile, devono essere dotate di alberature. E' ammesso l'utilizzo di barriere di protezione dei pedoni. Gli elementi di arredo devono essere connotati da robustezza, durabilità e facilità di sostituzione in caso di degrado.
2. Le strade fuori dal centro abitato devono minimizzare l'uso di guard-rail che riducano la percezione paesistica degli spazi aperti. Laddove possibile le strade devono essere dotate di alberature. Eventuali attraversamenti ciclabili o pedonali devono essere adeguatamente illuminati e preferibilmente dotati di un'isola salvagente al centro della carreggiata.
3. Le rotonde stradali con diametro interno superiore a 5,00 m devono prevedere la sistemazione con idonea vegetazione autoctona compatibile con l'urbanizzazione esistente delle isole centrali. Le rotonde con diametro interno inferiore a 5,00 m devono prevedere la pavimentazione delle isole centrali al fine di evitare la crescita di vegetazione infestante. E' vietata l'installazione nell'isola centrale di mezzi pubblicitari, come definiti all'Articolo 92. E' possibile installare massimo 4 elementi di informazione all'utenza, in cui inserire esclusivamente i dati relativi al soggetto che ne cura la manutenzione e purché aventi dimensione massima 40x60 cm e altezza 50 cm. E' consentita l'installazione di elementi di arredo urbano, ornamentali o artistici al centro della rotonda, purché non interferiscano con la sicurezza della circolazione stradale. Al fine di garantire la sicurezza degli attraversamenti pedonali e ciclabili è necessario che le rotonde siano progettate e realizzate nel rispetto dei seguenti principi:
  - a) evitare il sovradimensionamento della larghezza delle corsie di adduzione;
  - b) realizzare gli attraversamenti con rifugio centrale nell'isola separatrice;
  - c) posizionare l'attraversamento pedonale ad una distanza di 4-5 m dalla linea di precedenza;
  - d) garantire le condizioni di massima visibilità dei pedoni anche mediante opportuna localizzazione della segnaletica verticale;
4. Gli attraversamenti pedonali rialzati all'interno del centro abitato devono: essere complanari con i marciapiedi; avere larghezza minima pari a 3,50 m, o comunque da adeguare alla tipologia dei veicoli che transitano sulla carreggiata; essere raccordati con la carreggiata con rampe di pendenza massima pari al 7%; avere una pavimentazione che ne evidenzia la presenza.
5. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive. purché non in contrasto con il contesto urbano di riferimento e solo a seguito di parere positivo da parte della Commissione paesaggio.
6. Gli interventi di moderazione del traffico, e in particolare gli interventi relativi alle zone a 30 Km/h, si possono individuare all'interno delle strade urbane locali, locali interzonali e primarie con particolari problematiche legate alla sicurezza, così come classificate dagli specifici strumenti comunali. In assenza dei suddetti strumenti gli interventi possono essere effettuati solo a seguito di assenso da parte della Polizia Locale.
7. Su strade urbane locali e locali interzonali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, si possono realizzare opportuni restringimenti puntuali della carreggiata (strette) aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) larghezza minima di 2,75 m per le strade urbane locali e 3,25 m per le locali interzonali;
  - b) lunghezza massima della stretta pari a 10 m;
  - c) circolazione regolata con senso unico alternato.
8. Lungo le strade urbane di scorrimento, interquartiere e di quartiere non sono ammessi dispositivi di moderazione comportanti lo sfalsamento altimetrico della carreggiata (dossi, platee o simili).

9. Lungo le strade locali interzonali i dispositivi di moderazione comportanti lo sfalsamento altimetrico della carreggiata sono ammessi soltanto in casi eccezionali, sulla base di motivate deroghe circa la velocità minima di progetto.
10. Lungo le strade locali interzonali gli interventi di moderazione sono consentiti, con velocità minima di progetto pari a 40 km/h, puntualmente riducibili a 30 km/h. Possono in particolare essere utilizzati dossi, intersezioni ed attraversamenti pedonali rialzati, restringimenti portati puntualmente anche fino a 2,4 m per corsia, chicanes.
11. Lungo le strade locali gli interventi di moderazione sono consentiti con velocità minima di progetto pari a 30 km/h, puntualmente riducibili a 15 km/h. Possono in particolare essere utilizzati dossi, intersezioni ed attraversamenti pedonali rialzati, restringimenti portati puntualmente anche fino a 2,50 m per corsia, chicanes.
12. Gli interventi sono autorizzati sulla base del parere positivo espresso dalla Polizia Locale.

### **Articolo 65 – Strade private**

1. Ai soli fini del presente Articolo le strade private sono definite come gli spazi esterni alle Aree agricole individuate dallo strumento urbanistico, non ad uso pubblico destinati al transito dei veicoli, esterni ai singoli lotti. Sono esclusi i corselli dei parcheggi e le rampe.
2. Le strade private devono avere:
  - a) un cartello che ne specifica la natura privata;
  - b) opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - c) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 m;
  - d) impianto di illuminazione nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 53;
  - e) pavimentazione omogenea a quanto previsto all'Articolo 63;
  - f) segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada.
3. La larghezza minima delle strade è pari a m 6 esclusi i marciapiedi; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50. In caso di strade cieche deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private al servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 esclusi i marciapiedi nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7 esclusi i marciapiedi nel caso di doppio senso di marcia; il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 10. In caso di strade cieche, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.
5. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere alla realizzazione e manutenzione delle opere di cui al comma 2.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

### **Articolo 66 – Portici**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani di cui all'Articolo 63.
2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 53.

3. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antiscivolo e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

### **Articolo 67 – Piste ciclabili e ciclopedonali**

1. Le piste ciclabili e ciclopedonali poste all'interno del tessuto edificato, salvo diversa indicazione da parte del Comune valutate le specifiche caratteristiche del contesto urbano, devono essere illuminate artificialmente, nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 53, ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati (a titolo esemplificativo portabiciclette, isola di sosta esterne alla corsia di marcia). Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.

### **Articolo 68 – Aree per parcheggio**

1. La progettazione dei parcheggi a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve essere finalizzata a creare aree utilizzabili in diverse maniere (a titolo esemplificativo attività mercatali, manifestazioni, attività sportive libere) nell'arco della giornata (nelle ore di minor uso), della settimana (nei giorni di minor uso) e occasionalmente.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature e degli elementi di arredo urbano e quant'altro componga l'area di parcheggio devono essere progettati al fine di raggiungere l'obiettivo di cui al comma precedente, garantendo la flessibilità funzionale.
3. Le pavimentazioni dovranno essere prevalentemente drenanti.
4. Le acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili potranno essere alternativamente:
  - a) disperse nel sottosuolo mediante adeguati manufatti perdenti;
  - b) raccolte in serbatoi, adeguatamente filtrate e riutilizzate per irrigazione;
  - c) convogliate in fossi di forma e capacità adeguata al carico idraulico, rinverditi con specie vegetali che contribuiscono al filtraggio degli inquinanti (la quota eventualmente non dispersa nel terreno o in eccesso potrà essere collegata a sistemi perdenti o a serbatoi di cui sopra).
5. I parcheggi, salvo diversa indicazione da parte del Comune valutate le specifiche caratteristiche del contesto urbano ed eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati di alberature. La scelta della specie deve essere compiuta tenendo conto di:
  - a) capacità di ombreggiamento nel periodo estivo;
  - b) bassa manutenzione;
  - c) resistenza;
  - d) assenza di tossicità;
  - e) assenza di resine o frutti cadenti che possano arrecare danno alle vetture o alle persone;
  - f) sviluppo dell'apparato radicale (per evitare il sollevamento delle pavimentazioni circostanti);
  - g) capacità di filtrare gas inquinanti provenienti dalle auto.
6. Le alberature nei parcheggi devono:
  - a) essere collocate in modo tale da non essere danneggiate dalle auto;
  - b) avere adeguata superficie libera intorno al colletto protetta da calpestio.
7. Gli stalli per la sosta degli autoveicoli possono essere realizzati parallelamente alla carreggiata ("longitudinali"), obliquamente alla carreggiata ("a spina"), e ortogonalmente alla carreggiata ("a pettine"), nel rispetto delle caratteristiche dimensionali riportate negli schemi seguenti:

## Disposizione e ingombro degli stalli per la sosta

larghezza carreggiata min.	senso di marcia	disposizione	ingombro stallo		capacità stalli/m	schema
			largh.	lungh.		
5.0	unico	un lato 0°	2	5	0.20	
7.5	unico	due lati 0°	2+2	5	0.40	
8.0	unico	un lato 45°	4.5	3.3	0.31	
10.0	unico	un lato 0° e un lato 45°	2+4.5	5, 3.25	0.51	
10.0	doppio	due lati 0°	2+2	5.0	0.40	
12.5	unico	due lati 45°	4.5+4.5	3.25	0.62	
12.5	doppio	un lato 0° e un lato 90°	4.5+2.0	2.3, 5	0.63	
15.0	doppio	un lato 90° e un lato 90°	4.5+4.5	2.3	0.86	

## Articolo 69 – Piazze e aree pedonalizzate

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
2. Gli spazi di cui al presente Articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
  - a) flessibilità d'uso;

- b) accessibilità a tutti;
- c) attrattività e vivibilità degli spazi;
- d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
- e) integrazione con il sistema ambientale;
- f) ridotta manutenzione degli elementi;
- g) sicurezza (fatto salvo quanto prescritto all'Articolo 94).

### **Articolo 70 – Percorsi pedonali e marciapiedi**

1. I percorsi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 53.
2. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
3. La larghezza minima dei marciapiedi è pari a 2,50 m sulle strade urbane di scorrimento ed interquartiere, a 2,00 m sulle strade di quartiere ed interzonalì, a 1,50 m sulle strade locali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali. La larghezza utile per il transito dei pedoni, al netto dell'ingombro degli eventuali ostacoli od elementi di arredo, non può essere inferiore ad 1,00 m.
4. In corrispondenza di portici, la larghezza del marciapiede esterno può essere ridotta ad 1,00 m. Laddove i portici presentino una larghezza adeguata (almeno 2,50 m) il marciapiede esterno può essere omissso.
5. In tutti i casi in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da elementi fisici di protezione, anche di tipo discontinuo. In tali casi deve essere adottato il limite di velocità di 30 km/h.
6. Gli attraversamenti pedonali delle strade urbane di scorrimento e delle strade interquartiere, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, devono essere dotati di isola salvagente centrale di larghezza minima pari ad 1,00 m o di altra protezione equivalente.
7. I percorsi pedonali e i marciapiedi, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
8. Nelle intersezioni tra percorsi pedonali e carrabili devono essere garantite la continuità plano-altimetrica delle superfici e una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il pedone.

### **Articolo 71 – Accessi carrai**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico o con minori interferenze con zone pedonali o a traffico limitato. L'accesso ad uno

- spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. I passi carrabili devono essere realizzati ad almeno 12 m dalle intersezioni, garantendo in ogni caso la visibilità da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada.
  4. Lungo le strade di scorrimento, interquartiere e di quartiere, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, l'apertura di nuovi passi carrai è ammessa soltanto in presenza di strada di servizio o di piazzale esterno alla carreggiata.
  5. Lungo le strade interzonali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, l'apertura di nuovi passi carrabili, non dotati di sistemi di apertura automatica, comandati a distanza, è subordinata all'arretramento del cancello di ingresso di almeno 4,5 m dal margine esterno della carreggiata. I nuovi passi carrabili, anche se dotati di sistemi di apertura automatica, dovranno comunque presentare larghezza tale da consentire ai veicoli in entrata e/o in uscita di non impegnare la corsia contromano della carreggiata stradale. Laddove il passo carrabile sia destinato ad essere utilizzato da autocarri od altri veicoli pesanti, le dimensioni della larghezza e dell'arretramento devono essere aumentate, in modo tale da consentire ai veicoli in entrata e/o in uscita di non impegnare la corsia contromano della carreggiata stradale.
  6. Lungo le strade locali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali, l'apertura di nuovi passi carrai è ammessa in deroga anche in assenza di arretramento del cancello. Tale deroga non si applica ai passi carrai destinati ad essere utilizzati da autocarri od altri veicoli pesanti.
  7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
  8. È consigliato l'uso di piattaforme elevatrici in sostituzione delle rampe carrabili per l'accesso alle autorimesse private.
  9. Gli interventi sugli accessi carrai esistenti possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi solo a seguito di parere favorevole rilasciato dalla Polizia Locale o dall'Ente proprietario della strada.
  10. Gli scivoli e le rampe di accesso carraio ai piani interrati o seminterrati devono avere caratteristiche commisurate al numero di posti auto serviti o prevedibili nel rispetto della legislazione vigente.
  11. L'accesso a insediamenti generatori o attrattori di rilevanti flussi veicolari deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
    - Strade urbane di scorrimento, così come classificate dagli specifici strumenti comunali: lo sbocco delle strade di servizio alle aree di sosta interne è ammesso solo con corsie di accelerazione e decelerazione; dev'essere previsto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra.
    - Strade interquartiere, strade di quartiere e strade interzonali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali: è richiesto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra, od in alternativa la realizzazione di semaforizzazioni canalizzate o di rotatorie di diametro esterno compreso fra 35 e 50 m.
    - Strade interzonali, così come classificate dagli specifici strumenti comunali: è consentito l'allaccio con incrocio semaforizzato, previa verifica della capacità tecnica e delle condizioni di sicurezza dello stesso.

## **Articolo 72 – Strutture su suolo pubblico o di uso pubblico**

1. Le strutture e i manufatti quali dehors, chioschi, servizi igienici, edicole o analoghi,, anche se di tipo precario e provvisorio, situate su suolo pubblico o di uso pubblico devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante. Non devono inoltre rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Relativamente alle caratteristiche igieniche si rimanda alle norme del Regolamento di Igiene.
3. I dehors sono regolati da apposita disposizione comunale.
4. Gli strati isolanti posti in aderenza delle murature (cappotti) sono così disciplinati:
  - a) sono vietati in presenza di marciapiede di larghezza  $\leq 1,50$  m;
  - b) sono ammessi in presenza di marciapiede di larghezza  $\geq 1,50$  m:
    - senza autorizzazione per occupazione di suolo pubblico se di spessore  $\leq 6$  cm;
    - con autorizzazione per occupazione di suolo pubblico se di spessore  $> 6$  cm e comunque con un limite di 12 cm.
5. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto urbano di riferimento e solo a seguito di parere positivo da parte della Commissione paesaggio.

## **Articolo 73 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete, secondo quanto disposto nell'Articolo 35.

## **Articolo 74 – Numeri civici e toponomastica**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere di unica tipologia e collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, l'indicatore assegnato.
6. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

## CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

### Articolo 75 – Spazi verdi

1. Sono rimandate ad apposito regolamento comunale di settore le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:
  - a) Aree verdi.
  - b) Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.
  - c) Orti urbani.
  - d) Parchi e percorsi in territorio rurale.
  - e) Sentieri.
  - f) Tutela del suolo e del sottosuolo.

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Articolo 76 – Reti di servizi pubblici e volumi tecnici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati. Devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrato specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.
4. I volumi tecnici ed impiantistici, (a titolo esemplificativo cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni) fuori terra, devono risultare compatibili per tipologia costruttiva, materiali e colori con le caratteristiche del contesto in cui collocano, specie se in Area A, e con le attività presenti. Salvo impedimenti dimostrati di natura tecnica devono prevedere sistemi verdi di mascheratura.
5. La realizzazione o l'installazione dei presenti manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a esplicito provvedimento di assenso da parte della struttura competente comunale.

### Articolo 77 – Aree raccolta rifiuti

1. Le aree di deposito dei contenitori dei rifiuti sono da localizzare in luoghi facilmente accessibili dalla strada; tali aree devono essere dotate di adeguate schermature verticali e coperture preferibilmente vegetali nonché rispettare le caratteristiche previste dal Regolamento di igiene.

### Articolo 78 – Serbatoi GPL

1. L'installazione di bidoni e bombole di GPL per uso domestico o similare deve avvenire all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (Circolare del Ministero degli Interni del 14/07/1967 n. 78).

### Articolo 79 – Ricarica veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici indicati all'art. 4 del DPR 380/2001 è obbligatoria, a far data dal termine indicato nel medesimo articolo, la

predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, secondo le modalità indicate nel sopracitato articolo.

## CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### Articolo 80 – Pubblico decoro, manutenzione delle costruzioni e dei luoghi

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.
2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
4. Gli edifici dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.
6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
7. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti che non possono essere messe in sicurezza mediante opere provvisorie, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
8. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, il Comune può ordinare, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

### Articolo 81 – Prospetti

1. Nella definizione dei prospetti deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati.
2. Nella scelta di materiali, colori, partitura prospettica, linguaggio architettonico devono essere valutati i caratteri degli edifici adiacenti al fine di inserire in modo dialettico il fronte in progetto.
3. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in edifici con tipologia a schiera, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e uniformarsi alle soluzioni complessive o riferite ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme) che risultino coerenti con le disposizioni di cui al presente Regolamento.
4. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico. In caso di fronti ciechi esistenti può esserne imposta, in sede di istruttoria del progetto relativo, la sistemazione in modo coerente con le disposizioni compositive di cui al presente CAPO.
5. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista, così come disposto nell'Articolo 34.

6. Le superfetazioni e gli elementi aggiunti in modo incongruo rispetto al fronte o all'edificio devono essere rimossi in occasione del primo, in ordine di tempo, intervento di Ristrutturazione edilizia afferente l'edificio.

### **Articolo 82 – Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico sono vietate se non consentono un adeguato passaggio sottostante. Le tende devono essere poste ad una altezza superiore a m 2,20 misurata dal marciapiede e avere sporgenza massima 1,50 m e comunque inferiore di cm 50 rispetto alla larghezza dello spazio pedonale sottostante.
3. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di m 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non debbono mai sporgere oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
  - il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
  - eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
  - che siano poste ad un'altezza minima di m 4 dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

### **Articolo 83 – Allineamenti**

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina urbanistica generale e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve creare luoghi che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.

### **Articolo 84 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio indipendentemente dal frazionamento proprietario.
2. I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto; sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico non traspirante.
4. Non è vietato l'impiego di materiali anche innovativi, purché ciò non pregiudichi gli elementi architettonici, compositivi e decorativi degli edifici esistenti e dell'ambiente urbano e solo a seguito di parere positivo da parte della Commissione paesaggio.
5. I colori da impiegare devono essere preferibilmente di tinta tenue.
6. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi e altri elementi analoghi esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.
7. Le parti in pietra (a titolo esemplificativo portali, balconi, scale) presenti negli edifici, in quanto elementi documentali di significato storico-architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
8. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
9. Fatti salvi gli interventi ascrivibili alla attività edilizia libera di cui al DPR 380/2001, è' obbligatorio presentare un campione, realistico e di dimensioni minime 30x30 cm, della tinta di progetto.

#### **Articolo 85 – Disciplina specifica per gli edifici all'interno dell'Area A**

1. Le presenti prescrizioni sono aggiuntive e prevalenti rispetto a quanto indicato in via generale all'Articolo 81, all'Articolo 82 e all'Articolo 84.
2. Le facciate degli edifici devono adottare soluzioni che privilegino le superfici continue, con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti, allineamenti verticali e orizzontali delle bucatore e semplicità negli elementi decorativi (fascia marcapiano e modanature a cornice delle finestre).
3. Le zoccolature al piede dell'edificio devono avere un'altezza massima di m 1,00 a partire dalla quota del marciapiede. Possono essere realizzate con intonaci stollati e tinteggiati o materiali lapidei preferibilmente di uso locale con esclusione dei marmi; la superficie deve essere opaca o a spacco e comunque non lucida.
4. Sono consentiti i poggiali con aggetto massimo pari a m 0,20 e con parapetto in ferro anche a disegno composito. I balconi devono avere solette e mensole di sostegno in pietra e parapetti a bacchette verticali con colori opachi nelle tinte grigio, nero, marrone scuro o verde scuro. I balconi sono sempre vietati sui fronti rivolti verso spazi pubblici. Sugli altri prospetti sono consentiti:
  - i balconi solo se costituiscono elemento di completamento e di continuità con preesistenti balconi di edifici adiacenti;
  - i ballatoi.
5. Le finestre e le porte finestre devono avere forme rettangolari con rapporto altezza/base superiore a 1,5 per le prime e a 2 per le seconde.
6. Al piano terra degli edifici prospettanti su spazi pubblici, le finestre possono essere dotate di inferriate metalliche, color antracite, marrone o verde scuro, con disegno semplice a montanti e correnti, poste all'interno del vano finestra e non sporgenti rispetto al filo del fabbricato. Sono consentiti unicamente sistemi di oscuramento interni, scorrevoli nel muro o a impacchettamento

- purché contenuti interamente nello spessore del muro. In tutti i casi, non sono ammesse riquadrature (spallete e voltino) in marmo.
7. Al piano sottotetto sono ammesse finestre con rapporti altezza/base differenti da quelli di cui al comma precedente, tonde, ovali o lunette purché allineate verticalmente con le bucatore sottostanti e solo a seguito del parere favorevole della Commissione paesaggio.
  8. I serramenti interni ed esterni di finestre, portefinestre, ingressi pedonali o carrabili, serrande per autorimesse e vetrine devono avere forme e disegni tradizionali. Devono essere realizzati preferibilmente in legno naturale o verniciato; sono ammessi serramenti in altro materiale purché colorati con tonalità opache di bianco, grigio, nero, verde scuro o marrone scuro; non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato o bronzato. Come sistemi di oscuramento devono essere utilizzate le persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o gli scuri interni; non sono ammesse persiane scorrevoli esterne al muro, "veneziane" e tapparelle.
  9. Le coperture devono essere a falda inclinata. Non sono ammesse coperture piane. La struttura portante visibile all'esterno deve essere realizzata con orditura in legno; possono essere inseriti strati isolanti purché coperti dal manto di copertura. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in cotto tipo portoghese o coppo o simili; non possono essere utilizzati tegole in cemento o realizzate con altri conglomerati. Sono ammessi lucernari complanari lungo le falde, aperture e terrazze con interruzione della continuità della falda. I sottogronda devono essere realizzati con struttura in travetti di legno a vista eventualmente sagomati, con lastre in pietra o con elementi decorativi in cemento sagomato; non sono consentiti sottogronda con elementi in conglomerato cementizio prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici. L'aggetto complessivo su strada non deve superare m 1,00. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera verniciata con tinte scure. È escluso l'impiego di materiali plastici, d'acciaio o zincati non verniciati. I pluviali posti sul fronte in aderenza di strade pubbliche o private devono essere incassati per una altezza minima di m 3,00 dal piano della strada o del marciapiede antistante il fronte stesso.
  10. Le pensiline sono vietate lungo i fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici. È possibile l'inserimento di pensiline lungo i fronti interni degli edifici purché non siano presenti balconi o ballatoi al piano superiore in corrispondenza delle aperture interessate. Le pensiline devono essere realizzate coerentemente con quanto disposto per i tetti di cui al comma precedente salvo soluzioni differenti soggette alla valutazione della Commissione paesaggio. La sporgenza massima rispetto al muro dell'edificio non può superare m 1,20.
  11. I vani di alloggiamento degli impianti per l'allacciamento alle reti devono trovare localizzazioni tali da non costituire elementi di disturbo rispetto alla composizione della facciata. Lo sportello di chiusura deve essere intonacato o verniciato omogeneamente alla facciata.
  12. Le facciate devono essere rivestite con intonaci. E' escluso l'impiego di piastrelle di clinker, ceramica o similari; materiali metallici, plastici, lignei; elementi in laterizio. E' consentito l'uso di elementi lapidei per la sola porzione di zoccolatura.
  13. Le tonalità delle tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre chiare. Sono escluse le gradazioni scure e i colori brillanti. E' consentito lasciare a vista porzioni in pietra delle facciate qualora preesistenti. Sono vietati intonaci di tipo plastico e rivestimenti ceramici o similari.
  14. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto e cemento.
  15. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi:
    - a) in spazi o edifici esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive;

- b) relativi a edifici che, seppur inseriti nell'Area A, risultano architettonicamente avulsi dal contesto storico.
16. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a parere positivo da parte della Commissione del paesaggio.

### **Articolo 86 – Caratteristiche degli edifici in ambiti agricoli**

1. Le presenti prescrizioni sono aggiuntive e prevalenti rispetto a quanto indicato in via generale all'Articolo 81, all'Articolo 82 e all'Articolo 84.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono garantire la conservazione degli elementi testimoniali ed architettonici tipici della tradizione locale. A tale scopo devono risultare coerenti con le disposizioni contenute nell'Articolo 85.
3. Gli edifici da realizzare in aree agricole, devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio, valorizzandone gli elementi caratteristici ed evitando la chiusura di visuali in modo da non alterare la percezione visiva. Laddove necessario, a giudizio della Commissione del paesaggio, gli edifici devono essere opportunamente mascherati da quinte arboree.
4. La realizzazione di edifici deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) le tipologie edilizie abitative devono essere coerenti con l'architettura rurale tradizionale (a titolo esemplificativo corti chiuse o aperte, edifici in linea con esclusione di ville, ville a schiera, palazzine);
  - b) i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
  - c) le aree di stretta pertinenza degli edifici e i percorsi di collegamento alla viabilità pubblica non dovranno essere pavimentati con asfalto o cemento;
  - d) le strutture portanti e i tamponamenti devono essere realizzati preferibilmente con tecnologie costruttive e materiali tradizionali (a titolo esemplificativo murature intonacate e tinteggiate con colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, grigliati in laterizio, tetti a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi o portoghesi);
  - e) nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo della struttura sul paesaggio e in particolare:
    - evitare una forma rigidamente parallelepipedica con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura;
    - realizzare tamponamenti perimetrali con finiture assimilabili agli intonaci e colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, escludendo pertanto i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici o similari;
    - utilizzare coperture a falde con tegole in cotto o in lastre ondulate in colore rosso spento;
    - evitare finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni;
    - è ammessa la realizzazione di murature in laterizio a vista.
5. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto di riferimento e solo a seguito di parere positivo da parte della Commissione del paesaggio

## **Articolo 87 – Caratteristiche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico**

1. Gli interventi devono relazionarsi e confrontarsi con il contesto paesistico all'interno del quale ricadono, così come individuato e definito dallo strumento urbanistico in materia paesistica. Tale confronto avviene sulla base delle relazioni intercorrenti tra l'intervento, l'unità di paesaggio nella quale ricade, gli elementi individuati e le caratteristiche generali del contesto.
2. L'inserimento ambientale dell'intervento deve essere valutato rispetto a punti di vista privilegiati così come individuati dallo strumento urbanistico all'interno degli elaborati che trattano della tematica paesistica.
3. Le scelte progettuali devono inserire l'intervento in modo coerente rispetto agli elementi e agli ambiti paesistici sopra evidenziati, nel rispetto dell'autonomia linguistica, compositiva e costruttiva. Tutte le scelte devono in ogni caso garantire che gli interventi non eccedano e non sovrastino i caratteri prevalenti riscontrati nel contesto.
4. Negli interventi sugli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali. Gli ampliamenti, laddove consentiti, non devono compromettere la leggibilità degli elementi sopra indicati. In particolare gli ampliamenti devono:
  - avvenire sul fronte dell'edificio meno visibile dai punti di vista privilegiati di cui sopra;
  - evitare la formazione di corpi protuberanti ed estranei rispetto all'originale costruzione;
  - ridurre al minimo l'articolazione planimetrica.
5. Gli interventi relativi a ville e palazzi di interesse storico architettonico o testimoniale devono essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici che li connotano. Sono pertanto vietati interventi che possano compromettere la leggibilità degli elementi caratteristici.
6. Gli interventi sulle costruzioni che non rientrano nelle categorie precedenti e che pertanto non rivestono uno specifico interesse di natura paesistica o architettonica devono essere finalizzati a migliorare il loro inserimento paesistico con riferimento ai punti di vista privilegiati e alle specifiche caratteristiche del contesto nel quale sono inserite.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo integrano e completano quanto specificamente indicato dagli strumenti urbanistici e di pianificazione paesistico-ambientale. In caso di contrasto valgono le disposizioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione paesistico-ambientale.

## **Articolo 88 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori**

1. Negli interventi di trasformazione di edifici accessori originariamente destinati a funzioni agricole (ex rustici), finalizzati al loro riutilizzo per scopi abitativi, si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) mantenimento e consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali originali (a titolo esemplificativo murature in mattoni, solai in legno, capriate in legno) qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche;
  - b) mantenimento e valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'originaria costruzione (a titolo esemplificativo murature realizzate con grigliati di laterizio a nido d'ape, voltini o cornici di finestre, manto di copertura).
2. Nel caso di interventi di completa demolizione con ricostruzione sul sedime originario devono essere rispettati i criteri e i caratteri costruttivi indicati all'Articolo 85. Qualora si proceda al rifacimento del tetto devono essere realizzate coperture a falda inclinata. Possono in ogni caso essere ricavati pozzi di luce e terrazzi. Non è consentito realizzare balconi aggettanti.
3. Le disposizioni di cui al presente Articolo integrano e completano quanto specificamente

indicato dagli strumenti urbanistici e di pianificazione paesistico-ambientale. In caso di contrasto valgono le disposizioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione paesistico-ambientale.

### **Articolo 89 – Autorimesse private**

1. Le autorimesse devono essere preferibilmente collocate sul retro dell'edificio o accanto ad esso o in un angolo del lotto di pertinenza in modo da minimizzarne la percezione dagli spazi pubblici. Il progetto di autorimesse realizzate a bordo strada che configurino la formazione di muri ciechi rivolti verso lo spazio pubblico deve essere sottoposto alla valutazione della Commissione del paesaggio.
2. La tipologia, i materiali ed i colori devono rispettare le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale. A tale scopo i colori delle pareti esterne nonché i materiali e i colori dei serramenti devono richiamare quelli dell'edificio principale.
3. Non sono ammesse autorimesse con accesso diretto dalla pubblica via. Tale disposizione può essere derogata solo all'interno dell'Area A, così come individuata dallo strumento urbanistico, ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento in modo conforme e solo a seguito di parere favorevole da parte della Commissione del paesaggio.
4. Nel caso di autorimesse poste al piano terra di edifici inclusi nell'Area A, come individuata dallo strumento urbanistico, devono essere rispettati i criteri compositivi e le prescrizioni di cui all'Articolo 85.
5. All'interno dell'Area A come definita dallo strumento urbanistico generale le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra e formanti corpo edilizio autonomo e altre strutture accessorie devono uniformarsi ai seguenti criteri:
  - a) essere realizzate in aderenza a edifici esistenti;
  - b) la copertura deve essere a falda inclinata; la struttura deve essere realizzata preferibilmente con travi in legno, la lattoneria deve essere in rame o lamiera preverniciata in tinta scura;
  - c) le murature di tamponamento devono essere completamente intonacate con l'impiego delle soluzioni e dei materiali contenuti all'Articolo 85. È vietato l'impiego di prefabbricati, lamiere, assi in legno, materiale di risulta o qualsiasi altro materiale con caratteristiche di precarietà;
  - d) per serrande e serramenti valgono le disposizioni contenute all'Articolo 85.
6. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi:
  - a) in spazi o edifici esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive;
  - b) relativi a edifici che, seppur inseriti nell'Area A, risultano architettonicamente avulsi dal contesto storico.
7. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a parere positivo da parte della Commissione del paesaggio.

### **Articolo 90 – Illuminazione pubblica**

1. Oltre a quanto prescritto all'Articolo 53 si applicano anche le seguenti disposizioni.
2. Gli elementi degli impianti di illuminazione pubblica sono da considerarsi parte integrante del disegno del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
3. La scelta di illuminare un determinato spazio deve essere valutata in relazione al contesto paesaggistico-ambientale e adeguatamente motivata, specie al di fuori del tessuto urbano, garantendo i limiti imposti dalla legislazione vigente e dai piani comunali settoriali.

4. Il progetto illuminotecnico deve fornire tutte le indicazioni necessarie a valutarne le caratteristiche estetiche e di impatto paesistico sia di giorno sia di notte con specifico riferimento a:
  - a) impatto degli elementi strutturali;
  - b) effetti d'ombra;
  - c) resa luminosa complessiva e puntuale.
5. Tutti gli interventi, anche se frazionati nel tempo, devono essere inseriti in un progetto complessivo di armonizzazione delle scelte (a titolo esemplificativo per resa cromatica, per tipologia di elementi, per modalità di illuminazione) esteso almeno alle singole vie.
6. I progetti relativi a interventi non puntuali all'interno dell'Area A sono soggetti a parere della Commissione del paesaggio.

### **Articolo 91 – Antenne**

1. L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto; se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
  - d) all'interno dell'Area A, come individuata dallo strumento urbanistico, l'installazione di qualsiasi tipo di antenna è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio.

### **Articolo 92 – Mezzi pubblicitari**

1. Le strutture e i mezzi pubblicitari sono da considerarsi parte integrante del disegno del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. Le definizioni riportate nel presente Articolo fanno riferimento al Codice della strada.
3. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere in contrasto:
  - a) con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione;
  - b) con le indicazioni e prescrizioni degli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale;
  - c) con le indicazioni di cui all'Articolo 63.
4. Le insegne di esercizio devono essere progettate coerentemente con il prospetto dell'intero edificio.
5. All'esterno dell'Area A come definita dallo strumento urbanistico generale, le insegne di esercizio devono essere poste all'interno degli appositi cassonetti porta insegna previsti nelle vetrine. In assenza di cassonetto l'insegna deve essere posta all'interno del vano vetrina, ad una altezza superiore a 2,10 m dal marciapiede e non può sporgere più di cm 5 rispetto al fabbricato. La sporgenza è misurata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti, marcapiani, spallette, voltini e soglie. Sono consentite soluzioni diverse solo se estese all'intero fronte del fabbricato e a seguito di positiva Valutazione paesistica del progetto.
6. In Area A come definita dallo strumento urbanistico generale, le insegne di esercizio possono essere realizzate unicamente:

- a) all'interno del vano vetrina senza cassonetto e senza retroilluminazione diretta;
  - b) sopra la vetrina purché all'interno della larghezza della medesima applicata o disegnata sul muro dell'edificio;
  - c) con retroilluminazione indiretta e con sistemi di illuminazione puntiformi con fascio luminoso dall'alto verso il basso.
7. Per targhe si intendono i mezzi pubblicitari di ridotte dimensioni direttamente affissi al muro dell'edificio o alla recinzione finalizzati ad indicare un'attività presente nell'immobile stesso.
  8. Le targhe devono avere dimensioni massime pari a 30x40 cm, non devono essere illuminate e sporgere su suolo pubblico al massimo 3 cm. Le targhe devono essere poste ad una altezza compresa tra 1 e 2 metri, misurata a partire dalla quota del terreno antistante la collocazione.
  9. I mezzi pubblicitari diversi da quelli definiti ai commi precedenti, possono essere installati solo in immobili a destinazione produttiva o commerciale privi di vetrina al solo scopo di indicare un'attività presente nell'immobile stesso.
  10. Sono vietati su tutto il territorio comunale:
    - a) i "cartelli" e gli "impianti di pubblicità o propaganda" come definiti dal Codice della strada che abbiano carattere permanente e ad esclusione di quelli installati a cura del Comune; tutti gli impianti pubblicitari permanenti esclusi quelli installati direttamente dal Comune o da suoi concessionari autorizzati.
    - b) gli striscioni pubblicitari che attraversano le strade sopra il flusso veicolare, di ogni forma, dimensione e colorazione.
  11. I mezzi pubblicitari di cui al comma precedente esistenti alla data di adozione del presente Regolamento hanno validità fino alla scadenza dell'autorizzazione vigente, da intendersi non rinnovabile. Decorso tale termine le autorizzazioni devono essere rinnovate, laddove ammesse, secondo i disposti del presente Regolamento.
  12. Sono vietati i mezzi pubblicitari a bandiera aggettanti su suolo pubblico, ad eccezione di quelle indicanti farmacie, che devono comunque essere posti a altezza non inferiore a 3,50 m dal piano dello spazio pubblico.
  13. I mezzi pubblicitari devono essere realizzati in conformità a quanto indicato nella LR 17/2000.
  14. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni e delle recinzioni private o mediante idoneo sostegno:
    - a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
    - b) i cartelli e gli impianti per segnalazioni stradali;
    - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
    - d) le mensole, i ganci e le condutture per la pubblica illuminazione;
    - e) i cartelli indicatori, le targhe e gli apparecchi dei servizi pubblici.
  15. Le strutture di cui al comma precedente non devono essere sottratte alla pubblica vista.
  16. L'installazione degli apparecchi elencati nel presente Articolo non deve arrecare molestia all'utenza dello stabile e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
  17. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessati è a carico degli enti o privati installatori. Il Comune ha facoltà di imporre lavori di manutenzione ritenuti necessari per esigenze di decoro urbano.

### **Articolo 93 – Vettrine**

1. Le vetrine devono essere progettate in funzione dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri delle costruzioni e dell'ambiente circostante.
2. L'apertura di vetrine in edifici esistenti è soggetta alla predisposizione di un progetto che inserisca la soluzione proposta nella facciata direttamente interessata tenendo conto degli elementi compositivi dei fronti adiacenti. Le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.
3. La vetrina può essere dotata di adeguati cassonetti porta insegna purché di altezza massima non superiore a m 0,60. La vetrina può essere dotata di serranda avvolgibile metallica purché questa non sia di tipo cieco.
4. In caso di sostituzione di vetrina, l'intervento deve garantire il livello di accessibilità richiesto dalla L. 13/1989 e dalla LR 6/1989. È ammesso il ricorso a rampa mobile su suolo pubblico solo nei casi in cui sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità ad eseguire le opere su spazio privato e a condizione che sia predisposto adeguato sistema di chiamata al servizio dei disabili.

### **Articolo 94 – Requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. I sistemi di sicurezza degli spazi pubblici non devono mai impedire la vivibilità degli stessi.
2. Sono sconsigliate soluzioni di controllo dei luoghi che prevedano la recinzioni degli spazi.
3. Ai fini della sicurezza stradale e quindi della compresenza di autoveicoli e pedoni nei medesimi spazi di transito sono da preferirsi soluzioni di dissuasione o di rallentamento del traffico veicolare (Isole Ambientali).

## CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

### **Articolo 95 – Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Ad integrazione di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti disposizioni.
2. All'esterno dell'Area A come definita dallo strumento urbanistico i balconi dovranno avere larghezza netta minima 1,40 m e pavimentazione complanare e/o ben raccordata con la quota di pavimento dell'unità immobiliare.
3. In caso di recupero di sottotetto finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari indipendenti il progetto dovrà indicare l'eventuale possibilità di inserimento di ascensore o piattaforma elevatrice. Tale condizione non è comunque ostativa al recupero del sottotetto.
4. I nuovi accessi pedonali saranno preferibilmente realizzati a quota marciapiede.
5. I locali e gli spazi aperti al pubblico devono rispettare le disposizioni comunali vigenti in materia di accessibilità dei disabili.
6. La documentazione di progetto relativa ad interventi edilizi deve contenere:
  - a) relazione tecnica dettagliata che descriva gli interventi immediati e previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) elaborato grafico che dimostri la presenza di un percorso accessibile tra viabilità pubblica e ingresso edificio;
  - c) elaborato grafico che dimostri l'adattabilità dell'unità immobiliare con l'individuazione grafica degli arredi (LR 6/1989 Art. 6.1.2) e, qualora ricorra il caso, del servoscala a pedana per il trasporto di persona su sedia a ruote (LR 6/1989 Art. 5.3.4);

7. Gli edifici di nuova costruzione saranno progressivamente dotati di apposita targa che indica il grado di accessibilità.
8. Le aree destinate a parco pubblico prevedono di norma:
  - a) parcheggi riservati e collegati con percorsi fruibili all'ingresso del parco;
  - b) tutti gli ingressi accessibili;
  - c) pavimentazione compatta;
  - d) cordoli di demarcazione o percorsi a terra che costituiscano guida tattile per non vedenti o ipovedenti;
  - e) parapetti guidatori con segnalazioni tattili per non vedenti o ipovedenti;
  - f) totem informativi per agevolare l'orientamento anche da parte di persone non vedenti, ipovedenti o sorde;
  - g) arredi ed aree di sosta accessibili;
  - h) giochi utilizzabili anche da bambini diversamente abili;
  - d) punti acqua accessibili;
  - e) aree di sosta ogni 200 m;
  - f) servizi igienici accessibili.
9. Gli spazi in prossimità di strutture pubbliche prevedono di norma la realizzazione di pavimentazioni e attrezzature finalizzate a migliorare l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi anche da parte di persone non vedenti, ipovedenti o sorde.

#### **Articolo 96 – Serre bioclimatiche**

1. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono rispettare le disposizioni regionali vigenti per quanto concerne le dimensioni massime, le caratteristiche costruttive, i requisiti igienici, l'efficienza energetica, l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici e tutti gli altri parametri previsti.
2. L'installazione di serre bioclimatiche prospettanti su spazi pubblici è soggetta al parere della Commissione paesaggio.

#### **Articolo 97 – Recinzioni**

1. Le recinzioni e i cancelli, temporanei o a tempo indeterminato, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Devono essere conservate e ripristinate le recinzioni che presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale.
3. Qualsiasi tipo di recinzione prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto di assenso.
4. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Nel caso di nuove recinzioni in corrispondenza dell'incrocio tra due strade deve essere previsto uno smusso della recinzione pari a 3 m per ciascun lato, calcolato a partire dall'intersezione virtuale delle due recinzioni
5. Le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici, salvo quanto specificamente prescritto dallo strumento urbanistico per i diversi ambiti territoriale, possono essere realizzate:
  - a) con muretto o cordolo di altezza massima pari a 0,5 m sovrastato da cancellata o rete;
  - b) con muro parzialmente cieco, purché la parte trasparente sia almeno pari a 1/2 dello sviluppo totale di ciascun fronte;
  - c) con rete affiancata da siepe;
  - d) con siepe.

6. Le recinzioni tra proprietà private, salvo quanto specificamente prescritto dallo strumento urbanistico, possono essere realizzate, oltre a quanto previsto dal comma precedente, anche con muro pieno.
7. Nel caso di edificio preesistente avente entrambe le seguenti caratteristiche:
  - a) finestra posta ad altezza inferiore a 2,50 m misurata dal voltino al piano di sistemazione al piede dell'edificio;
  - b) distanza tra finestra e recinzione inferiore a 5 m;la parte cieca della recinzione può essere alta al massimo la metà della distanza fra finestra e recinzione da realizzare.
8. Nelle aree destinate a servizi pubblici non ancora attuati, laddove ammesse dallo strumento urbanistico, sono consentite solo recinzioni aventi un'altezza massima di 1,50 m e realizzate in rete metallica o similari con pali in metallo su plinti isolati non emergenti dal piano di campagna.
9. Le recinzioni, comprese le siepi, tra proprietà privata e spazi pubblici devono avere altezza massima pari a m 2,50 a partire dalla quota media del marciapiede antistante il lotto o in mancanza dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di cm 15.
10. Le recinzioni, comprese le siepi, tra proprietà private devono avere altezza massima pari a m 2,50 a partire dalla quota media del piano campagna all'interno dell'area di intervento in corrispondenza del perimetro dell'immobile, così come risultante dalla sistemazione autorizzata.
11. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. L'altezza massima delle pensiline poste sopra gli ingressi pedonali non deve essere superiore a m 2,50 nel caso di copertura piana e di m 3,00 nel caso di copertura a falde inclinate, entrambe misurate nel punto più alto a partire dalla quota di marciapiede o in mancanza dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di cm 15; tali pensiline non possono sporgere sul suolo pubblico.
12. In caso di terreno in pendenza la recinzione può avere un profilo continuo o a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con le eventuali recinzioni esistenti.
13. Sono sempre vietati elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (a titolo esemplificativo vetri, filo spinato) che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
14. All'interno dell'Area A come definita dallo strumento urbanistico:
  - a) gli androni di ingresso alle corti possono essere dotati di cancelli o portoni, situati anche in corrispondenza del filo stradale; se utilizzati come ingresso carrabile alla corte, devono essere dotati di impianto con comando di apertura automatico a distanza; gli interventi sugli accessi carrai esistenti possono derogare da quanto prescritto all'Articolo 71 commi 1,2 e 4 purché non ne prevedano lo spostamento o la modifica dimensionale.
  - b) le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate con muro pieno o con altre tipologie purché sottoposte a parere della Commissione del paesaggio.
15. In caso di interventi sulle recinzioni esistenti che abbiano continuità estetica e tipologica con le adiacenti devono essere mantenuti o ripristinati i caratteri originari di uniformità. In assenza di caratteri originari di interesse, si applicano le disposizioni di cui al presente Articolo.
16. I piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti. Le caratteristiche e i criteri sopra esposti possono essere parzialmente modificati:
  - a) se i piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, sono corredati da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetico-architettonica della diversa soluzione proposta;

- b) in caso di preesistenti recinzioni contigue aventi altezze o composizione difformi, ma con caratteristiche coerenti con il contesto urbano.
17. Le recinzioni all'interno degli Aree agricole come definite e laddove ammesse dallo strumento urbanistico, possono essere realizzate solo:
- a) con rete metallica a maglia minima 5x5 cm, di colore verde, senza muratura di base, di altezza massima pari a 1,80 m e distacco della rete da terra di minimo 20 cm;
  - b) con staccionata di legno, con spazio permeabile minimo pari al 80% dello sviluppo della recinzione, senza muratura di base, di altezza massima pari a 1,20 m, e distacco degli elementi di tamponamento da terra di minimo 20 cm;
  - c) con siepe da mantenere ad altezza massima pari a 1,8 m
  - d) se associata ai manufatti è impiantata siepe di pari altezza;
18. Le recinzioni di cantiere devono:
- e) non avere elementi sporgenti su suolo pubblico o che possano ostacolare il passaggio;
  - f) avere la segnaletica di legge;
  - g) essere prevalentemente opache;
  - h) avere un'altezza minima di cm 180.

### **Articolo 98 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Devono essere conservate e ripristinate le pavimentazioni che presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale (in pietra).
3. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante attraverso soluzioni progettuali che prevedano la compattazione delle superfici non pavimentate.
4. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti per tutti gli spazi non obbligatoriamente impermeabili ai sensi delle norme vigenti.
5. Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati o sistemi analoghi posati su letto di sabbia e ghiaia.
6. Si definiscono superfici non filtranti o impermeabili quelle realizzate con:
  - a) masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e cemento;
  - b) masselli autobloccanti non forati posati su letto di sabbia e ghiaia o su sabbia e cemento;
  - c) materiali lapidei;
  - d) massetti cementizi o di conglomerato cementizio;
  - e) manti bituminosi di qualsiasi tipo.
7. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, secondo i disposti contenuti nell'Articolo 53.

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

### **Articolo 99 – Regolamento per l'applicazione delle sanzioni**

1. Per quanto non disciplinato dalla legislazione vigente, gli interventi realizzati in difformità rispetto alle prescrizioni di cui al presente Regolamento sono soggetti al pagamento di una sanzione pecuniaria da quantificare con apposita disposizione comunale.

2. Sono inoltre soggetti a sanzione:
  - la ritardata presentazione della comunicazione di inizio o fine lavori;
  - la ritardata presentazione della segnalazione di agibilità
  - l'assenza, la compilazione non conforme del cartello di cantiere.
3. Nella disposizione comunale di quantificazione e articolazione delle sanzioni di cui sopra sono indicati, laddove necessari, l'autorità competente per il ricorso e il soggetto che emette l'ingiunzione di pagamento.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 100 – Aggiornamento del Regolamento edilizio**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.

### **Articolo 101 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale**

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico generale e viceversa.
2. In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.