

Parte I

Capo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1) Oggetto del regolamento

Il presente regolamento edilizio disciplina le iniziative che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche ed ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.

Art. 2) Principi fondamentali

1) Il presente regolamento deve essere interpretato alla luce dei principi generali in materia di attività amministrativa stabiliti dall'art. 1 della L. 7 agosto 1990 n. 241 nonché dei seguenti principi:

- massima tutela dell'ambiente, inteso sia nei suoi valori culturali e paesaggistici che come insieme degli elementi che consentono la sopravvivenza e lo sviluppo del genere umano, degli animali e delle altre forme di vita;
- massima trasparenza, anticipando la pubblicità del procedimento amministrativo alla fase della presentazione dell'atto finalizzato alla formazione del titolo edilizio, garantendo l'accesso agli atti ed ai documenti in possesso dell'amministrazione, e la partecipazione al procedimento;
- massimo ricorso alle forme di comunicazione digitale, nei limiti consentiti dalle migliori tecnologie disponibili e dall'esigenza di agevolare l'attività dei privati e quella amministrativa, ai sensi del codice dell'amministrazione digitale (D.L.vo 7 marzo 2005 n. 82).
- proporzionalità intesa come congruenza, da verificare in concreto, tra mezzi e fini.

2) Il presente regolamento ed i suoi aggiornamenti, dovranno essere pubblicati sul sito internet del Comune, in versione sempre aggiornata e liberamente accessibile.

Art. 3) Rapporto con le norme statali e regionali:

- 1) Il presente regolamento deve essere interpretato alla luce delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti, statali e regionali, vigenti e di quelle che entreranno in vigore nel corso della sua applicazione.
- 2) I richiami alle suddette norme devono essere considerati alla stregua di rinvii dinamici, talché, nel caso di loro modificazione nel corso del tempo, il rinvio deve intendersi operato all' enunciato normativo modificato.

- 3) Nel caso in cui fossero emanate nel tempo disposizioni comportanti un grado meno elevato di tutela dell'ambiente, ovvero minor trasparenza rispetto alla normativa previgente, non immediatamente prevalenti rispetto alle norme locali, si continueranno ad applicare le disposizioni richiamate nel presente regolamento.

Art. 4) Rapporti con gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

- 1) Il presente regolamento prevale rispetto ad eventuali previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, limitatamente alle materie elencate dall'art. 28 1° comma della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
- 2) Per tutti gli altri contenuti è subordinato agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Art. 5) Rapporti con gli atti amministrativi generali attuativi del presente regolamento.

- 1) Il presente regolamento prevede svariati atti amministrativi attuativi, di carattere generale, volti a precisarne alcuni contenuti aventi rilevanza prettamente tecnica ovvero comportanti conseguenze sul piano organizzativo.
- 2) Tali atti amministrativi generali ed i relativi aggiornamenti dovranno essere pubblicati sul sito internet del Comune, accanto al regolamento, in versione sempre aggiornata e liberamente accessibile.
- 3) I suddetti atti amministrativi generali verranno emanati dagli organi all'uopo competenti, alla luce delle vigenti disposizioni in materia di ordinamento degli enti locali e dello statuto comunale.
- 4) Essi potranno essere accorpate, in tutto o in parte, al fine di renderne più agevole la consultazione e l'esame.
- 5) Sino all'emanazione dei sopra richiamati atti amministrativi, ove non diversamente disposto, si farà riferimento alle disposizioni vigenti in materia, applicabili in via diretta o analogica.
- 6) Il presente regolamento richiama lo Sportello Unico dell'Edilizia, ex art. 31 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ed il relativo Dirigente responsabile. Nel caso di mancata istituzione di tale Sportello le relative funzioni si intendono riferite all'Ufficio Comunale che, in base al vigente assetto organizzativo, risulti competente in materia di edilizia privata. Per Dirigente si intende anche il funzionario responsabile dell'ufficio, ex art. 109 - 2° comma del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267.

Capo II Titoli Abilitativi Edilizi.

Art. 6) Principi generali

- 1) Costituiscono titoli abilitativi edilizi gli atti amministrativi, espressi o taciti, e quelli formati da privati, che, in base alla normativa vigente, consentono l'esecuzione di interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio.

- 2) Sono esonerati dalla preventiva formazione di titolo abilitativo edilizio, le ipotesi di attività edilizie libere individuate dalla legislazione statale e regionale vigente, ferma restando la necessità, ove previsto, di dotarsi di altre autorizzazioni previste dalla legge.
- 3) La legge stabilisce i casi nei quali il titolo edilizio deve essere preceduto dall'acquisizione di altre autorizzazioni, preordinate alla tutela di particolari interessi.
- 4) Il presente regolamento si adegua alle definizioni degli interventi edilizi previste dalla vigente normativa statale e regionale, fermo restando che ciascuno dei suddetti interventi dovrà essere eseguito in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici, dalle norme generali vigenti in materia, e dal presente regolamento, a prescindere dalla loro qualificazione.

Art. 7) Soggetti legittimati ad ottenere il titolo edilizio

- 1) E' legittimato ad ottenere il titolo edilizio il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo.
- 2) Si considerano legittimati i seguenti soggetti:
 - il comproprietario ed il condomino, relativamente agli interventi sulle parti comuni, nei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c.;
 - il comproprietario autorizzato dall'assemblea dei comproprietari ovvero l'amministratore del condominio - autorizzato dall'assemblea nei casi previsti dalla legge, per gli interventi di manutenzione o innovazione delle parti comuni;
 - in tutti i casi uno o più comproprietari o condomini per qualsiasi intervento sulle parti comuni, con il consenso unanime degli altri comproprietari o condomini;
 - il singolo condomino, sulle parti di sua proprietà esclusiva;
 - il promissario acquirente, il conduttore, l'affittuario, l'utilizzatore nel contratto di leasing, il concessionario di beni demaniali per interventi espressamente previsti nei suddetti contratti, ovvero qualora appositamente autorizzati dal proprietario, ovvero autorizzati ex lege;
 - il titolare del diritto di superficie e l'enfiteuta
 - l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c., e l'enfiteuta;
 - il titolare del diritto di servitù limitatamente alle opere necessarie per il suo esercizio
 - colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria o dalla Pubblica Amministrazione provvedimento che lo abiliti all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.
- 3) E' ammessa la rappresentanza, sia volontaria che legale.
- 4) I soggetti, legittimati in base ai precedenti comma, dovranno allegare all'atto di impulso del procedimento i documenti che dimostrano la titolarità del relativo potere ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che ne attesti la titolarità, fatta salva la disposizione dell'art. 12 (asservimento aree di pertinenza).
- 5) E' in facoltà del responsabile del procedimento chiedere l'esibizione dell'originale o di copia conforme del documento attestante la legittimazione; qualora il titolo edilizio comporti asservimento ai sensi

dell'art. 12 tali documenti dovranno essere comunque acquisiti agli atti del procedimento.

6) I titoli edilizi vengono sempre formati fatti salvi i diritti dei terzi.

Capo III Il permesso di costruire

Art. 8) Attività preliminari alle presentazione della domanda di permesso di costruire

- 1) *Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, e per quelli di restauro e risanamento conservativo idonei a modificare in modo durevole l'aspetto esteriore degli edifici, preventivamente ovvero contestualmente alla presentazione della domanda di permesso di costruire dovrà essere apposto sul fondo o sull'immobile di apposito cartello, che indichi l'intenzione di presentare la domanda entro i 7 giorni successivi, presso gli uffici comunali.*
- 2) *Tale cartello dovrà avere dimensioni minime di cm 50 di base x cm 70 di altezza ed essere collocato in prossimità della strada pubblica limitrofa, o in sua assenza, in posizione più vicina a luoghi accessibili al pubblico, e recare - con carattere facilmente leggibile - gli identificativi catastali, la tipologia di intervento e la destinazione finale dell'immobile previsto nonché, per le nuove costruzioni, l'altezza e la volumetria previste. E' in facoltà dell'interessato indicare i dati identificativi del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice.*
- 3) *Il cartello dovrà rimanere presente sul fondo, ininterrottamente, sino al rilascio del titolo edilizio.*
- 4) *Una volta ottenuto il titolo edilizio tale cartello, opportunamente integrato con gli elementi mancanti, potrà essere utilizzato ai fini previsti dall'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.*
- 5) *Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli interventi edilizi conseguenti agli strumenti di pianificazione attuativa, laddove l'intervento sia corrispondente al progetto assentito.*

Art. 9) Domanda di rilascio del Permesso di costruire

- 1) *La domanda di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno o più dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 2, deve essere redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione comunale indirizzata all'Amministrazione Comunale e contenere:*
 - *Contenuti necessari:*
 - a) *Le generalità del richiedente (nome cognome, data e luogo di nascita), nel caso di persona giuridica o di altro soggetto collettivo, è necessario indicare la generalità della persona fisica che lo rappresenta ed il relativo titolo (statuto, apposito atto deliberativo);*
 - b) *Il codice fiscale e, nel caso di soggetto munito di partita IVA, il relativo numero;*

- c) Il luogo di residenza se il richiedente è persona fisica e la sede legale per tutti gli altri richiedenti, in entrambi i casi comprensivi di via e numero civico, comune e cap.;
- d) L'elezione di domicilio nel territorio del Comune di Ceriano Laghetto ovvero l'indicazione del numero di fax o dell'indirizzo di posta elettronica, ove effettuare tutte le comunicazioni relative al procedimento. Nel caso di mancanza di uno di tali elementi, farà fede, al fine del rispetto di qualsiasi termine a carico dell'Amministrazione, la data di protocollo dell'atto. Viceversa nel caso di elezione di domicilio, ovvero di autorizzazione e comunicare via fax ovvero tramite E Mail, farà fede il momento della consegna, salva prova di impedimento. Inoltre, fatte salve le comunicazioni previste dalla legge, il Comune non ha l'onere di effettuare le ulteriori comunicazioni previste dal presente regolamento, qualora non siano stati forniti il numero di fax o l'indirizzo di posta elettronica .
- e) Generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale, del progettista, il quale deve altresì sottoscrivere la dichiarazione di accettazione del relativo incarico prevista dal comma del presente articolo .
- f) Localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con indicazione degli identificativi catastali, ed indicazione della tipologia.
 - Contenuti eventuali:
 - a) La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in merito ad atti, stati , fatti o qualità che conferiscono, ai sensi dell'art. 7, legittimazione a presentare la domanda, qualora il richiedente non abbia allegato ad essa i relativi documenti
 - b) La generalità, il numero di codice fiscale e gli estremi di iscrizione all'ordine o al collegio professionale del direttore dei lavori; è consentito indicare il direttore dei lavori in epoca successiva e comunque prima dell'inizio dei lavori, nel qual caso egli, prima del loro effettivo inizio, è tenuto a sottoscrivere la copia degli elaborati .
 - c) La generalità, il numero di codice fiscale dell'assuntore dei lavori; è consentito indicare l'assuntore dei lavori in epoca successiva e comunque prima dell'inizio dei lavori, nel qual caso egli, prima del loro effettivo inizio, è tenuto a sottoscrivere la copia degli elaborati nonché la dichiarazione di accettazione dell'incarico.
- 2) L'originale della domanda viene presentato in comune forma documentale.
- 3) *Successivamente all'emanazione di apposito atto amministrativo generale che ne disciplinerà le caratteristiche, dovrà essere presentata copia in forma digitale ovvero, in alternativa, la domanda potrà essere presentata in forma esclusivamente digitale , ove munita di firma digitale.*

Art. 10) Allegati non grafici alla domanda

- 1) Alla domanda di cui al precedente articolo dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a) Relazione tecnica contenente l'indicazione degli estremi catastali, della zona urbanistica, dei calcoli planivolumetrici (indice fondiario, rapporto di copertura, superficie permeabile), della destinazione iniziale e finale

dell'immobile su cui si interviene, delle pertinenze, ivi compresi i parcheggi con verifica delle dotazioni in base alla legge ed allo strumento urbanistico, delle altezze di colmo e di gronda di ciascun edificio compreso nel progetto, delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria previste e dell'eventuale monetizzazione di aree, della presenza o meno di vincoli (paesaggistico, ambientale, idrogeologico, fasce di rispetto etc.) previste da fonti sovraordinate allo strumento urbanistico comunale, nonché dalla previsione di eventuali forme di convenzione con l'amministrazione comunale.

- b) Relazione tecnica che attesti il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, il regolamento locale di igiene, la normativa in materia di rumore e quella sugli scarichi, idrici (ivi compresi quelli in fognature , con allegata istanza di allacciamento all'ente gestore) e in atmosfera. Tale relazione dovrà contenere il calcolo dei rapporti aeroilluminanti in conformità al regolamento di igiene ovvero indicare l'elaborato grafico ove tali calcoli sono riportati. Nei casi previsti dalla normativa vigente (art. 8 della L. 26 ottobre 1995 n. 447 , art. 5 della L.R. 10 agosto 2001 n. 13, D.G.R 8 marzo 2002 n. VII/8313), tale relazione o documento ad essa allegato, dovrà contenere la documentazione di impatto acustico .
- c) Relazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ovvero, in alternativa, la relazione che dimostri che l'intervento non supera la soglia di impatto minimo che rende necessaria la valutazione di impatto paesistico.
- d) relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;
- e) relazione sul contenimento del consumo energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 53 – comma 3 (modalità di presentazione del certificato energetico) del presente regolamento e nei casi ivi previsti.
- f) dichiarazione che l'area di intervento non costituisce sito contaminato, soggetto a bonifica ai sensi degli artt. 239 ss. del D.L.vo 3 aprile 2006 n. 152
- g) perizia idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica nonché sulla base di puntuali prove penetrometriche., nei casi previsti dalle N.T. di fattibilità geologica allegata al PGT
- h) tabella di calcolo dei rapporti aeroilluminanti , con elaborato grafico in caso di sporgenze maggiori di mt 1,20 ai sensi del manuale tecnico allegato al Regolamento Locale di Igiene, Cap. 1 All. A).

- 2) La relazione di cui alla lettera a) dovrà essere sottoscritta dal progettista; le altre relazioni dovranno essere sottoscritte dal progettista e/o da eventuali altri esperti, all'uopo abilitati.
- 3) Con successivo provvedimento sarà indicata la relativa modulistica.
- 4) *Successivamente all'emanazione di apposito atto amministrativo generale che ne disciplinerà le caratteristiche, dovrà essere presentata copia in forma digitale dei documenti previsti dal presente articolo ovvero, in alternativa, potranno essere presentata in forma esclusivamente digitale, ove munite di firma digitale.*
- 5) *Le relazioni di cui alle lettera a) e c) del comma 1 dovranno essere presentate, se richieste dal competente ufficio comunale, in formato e con caratteristiche tali da renderle pubblicabili in apposito spazio del sito internet del Comune.*
- 6) **I documenti di cui ai precedenti commi devono essere posti in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.**

Art. 11) Allegati grafici alla domanda

1) Alla domanda di cui al precedente articolo 9 dovranno essere allegati i seguenti elaborati (in formato non inferiore ad A3 ossia 297 x 420 mm), al fine di rappresentare lo stato dei luoghi ed il progetto di intervento:

A) documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- I. Stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
- II. Planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi (scala ?????);
- III. Rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche) - documentazione fotografica .
- IV. rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

B) documentazione concernente il progetto, relativamente a:

- I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - a) tavola generale contenente: planimetria generale planivolumetrica comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non

inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);

- b) piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza (scala non inferiore a 1/200); Le tavole che rappresentano i prospetti devono essere colorate e riportare le finiture di facciata (materiali, colori).
 - c) Scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
 - d) Verifica delle destinazioni d'uso, ove ne sia prevista la modifica anche parziale;
 - e) tavola, in scala non inferiore a 1/200, quotata riportante parcheggi pertinenziali, con i relativi accessi
 - f) pianta, in scala non inferiore a 1/200 del piano terreno o degli eventuali piani interessati dagli interventi , con l'indicazione delle misure necessarie ad assicurare il rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
 - g) Pianta, in scala non inferiore a 1/200, con l'indicazione delle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, presenti e da realizzare, sugli elementi di arredo e di illuminazione , nonché delle aree oggetto di cessione o asservimento per opere di urbanizzazione.
 - h) Eventuale elaborato progettuale delle opere di urbanizzazione previste, ai sensi dell'art. 47 comma 5
 - i) Eventuale modello ISTAT/I/201.
- II. Requisiti igienico-sanitari documentati tramite:
- j) Planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti, nei casi previsti dall'art. 10 1° comma lett h;
 - k) Planimetrie relative alla progettazione della fognatura e/o relativi allacciamenti, con i relativi punti di immissione
- III. Requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
- IV. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
- a) calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione,
 - b) calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione
 - c) programma di progetto e sua rappresentazione convenzionale.
 - d) Schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo secondo quanto previsto dagli artt. 45 e 46 .

- 2) La documentazione da produrre a corredo della domanda di permesso di costruire viene integrata o modificata su indicazione del responsabile del procedimento, qualora sia necessario ai fini dell'istruttoria
- 3) *Successivamente all'emanazione di apposito atto amministrativo generale che ne disciplinerà le caratteristiche, dovrà essere presentata copia in forma digitale dei documenti previsti dal presente articolo.*
- 4) *Gli elaborati di cui ai paragrafi A 1) (planimetria catastale), A 3 (documentazione fotografica stato di fatto) e B1 a) dovranno essere presentati, se richiesti dal competente ufficio comunale, in formato e con caratteristiche tali da renderli pubblicabili in apposito spazio del sito internet del Comune .*
- 5) La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

Art. 12) Asservimento delle aree di pertinenza

- 1) In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova edificazione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione) le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
- 2) Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di un alienazione , anche parziale dell'area.
- 3) L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
- 4) Il vincolo di asservimento consegue immediatamente al rilascio del titolo edilizio e dalla conseguente esecuzione delle opere .
- 5) Fino all'attuazione di quanto previsto dal comma 7, al fine di pubblicità, l'atto di asservimento viene altresì riportato in apposito atto, perfezionato dal titolare del permesso di costruire con le modalità previste dalla legge e debitamente trascritto nei registri immobiliari, prima dell'inizio dei lavori. Tale atto può essere contenuto in altro stipulato ai sensi degli artt. 45 e 46.
- 6) L'atto – il cui schema, debitamente firmato è allegato alla domanda di permesso di costruire - deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di PGT riferito all'intera area fondiaria di pertinenza ed essere consegnato, con la prova della trascrizione, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.
- 7) *Successivamente all'emanazione di provvedimento amministrativo di carattere generale, la pubblicità di cui ai comma precedenti sarà sostituita*

dalla registrazione del vincolo di asservimento delle aree di pertinenza in apposito archivio informatico predisposto dall'Amministrazione Comunale, accessibile per via telematica.

Art. 13) Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

- 1) *La domanda di permesso di costruire è presentata allo sportello unico per l'edilizia – ovvero, in attesa della sua istituzione presso l'apposito ufficio comunale - che dopo averla ricevuta, procede immediatamente alla pubblicazione in apposito spazio sul sito internet del Comune dei dati e degli elaborati di cui ai precedenti articoli 10 comma 5 e 11 comma 4, obbligatoriamente per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, e per quelli di restauro e risanamento conservativo atti a modificare in modo durevole l'aspetto esteriore degli edifici e facoltativamente negli altri casi.*
- 2) *L'istruttoria si svolge con le modalità previste dalla legge.*
- 3) *Ai sensi dell'art. 9 della L. 7 agosto 1990 n. 241 è possibile l'intervento di terzi nel procedimento, con le facoltà previste dall'art. 10. Il responsabile del procedimento comunica ogni intervento al progettista. Gli intervenienti, qualora intendano ricevere le ulteriori comunicazioni previste dal presente regolamento, dovranno indicare il numero di fax o l'indirizzo di posta elettronica cui le stesse dovranno essere inviate, con esclusione di ogni ulteriore incombenza a carico degli uffici comunali.*
- 4) *Il responsabile del procedimento, comunica la proposta di cui all'art. 38 comma 3 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 al progettista, al dirigente responsabile dell'ufficio ad eventuali intervenienti nel procedimento.*
- 5) *Qualora lo ritenga opportuno, o qualora richiesto da uno dei soggetti di cui al comma precedente, convoca i suddetti per l'esame orale della domanda innanzi a sé.*
- 6) *Ove la proposta sia ostativa all'emanazione del permesso di costruire essa viene altresì comunicata all'interessato, con i contenuti e le modalità di cui all'art. 10 bis della L. 7 agosto 1990 n. 241.*
- 7) *L'emanazione del provvedimento finale viene comunicata al richiedente, al suo progettista nonché agli intervenienti. Ne è data altresì notizia sul sito internet del Comune, pubblicazione che andrà considerata come alternativa a quella all'Albo Pretorio prevista dall'art. 38 comma 7 della L.R. 12/2005.*

Art. 14) Varianti al permesso di costruire

- 1) *Le varianti al permesso di costruire, diverse da quelle di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005, seguono le stesse regole previste dal presente capo per l'emanazione del permesso di costruire.*
- 2) *Le varianti di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005 (non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non comportanti modifica della destinazione d'uso, e la categoria edilizia, non comportanti alterazioni della sagoma, ovvero violazioni delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire) sono accompagnate dalla presentazione di una domanda, sottoscritta dal richiedente e dal progettista, e da una relazione che indica il*

contenuto della variante con gli eventuali aspetti modificativi delle relazioni depositate a norma dell'art. 10.

- 3) Dovranno, comunque, essere presentate le planimetrie recanti le modificazioni rispetto al progetto assentito e quelle finali, che descrivono il progetto unitariamente considerato.

Capo IV Denuncia di inizio attività

Art. 15) Denuncia di inizio attività

- 1) Le denunce di inizio attività sono soggette, per quanto compatibili, alle disposizioni del precedente capo previste per il permesso di costruire, con le seguenti modificazioni e integrazioni.
- 2) Il cartello di cui all'art. 8, nei casi e con le modalità ivi previste, deve essere installato preventivamente ovvero contestualmente alla data di presentazione della DIA e dovrà rimanere presente sul fondo, ininterrottamente, sino all'attestazione prevista dall'art. 42 comma 10 della L.R. 12/2005 .
Una volta ottenuto il titolo edilizio tale cartello, opportunamente integrato con gli elementi mancanti, potrà essere utilizzato ai fini previsti dall'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- 3) Qualora richiesto dai soggetti indicati dall'art. 13 comma 4, il responsabile del procedimento convoca gli interessati con la massima sollecitudine, per l'esame orale, al fine dell'eventuale assunzione dei provvedimenti previsti dall'art. 42 comma 9 della L.R. 12/2005.

Capo V Commissione per il paesaggio ed autorizzazione paesaggistica.

Art. 16) Commissione per il paesaggio

- 1) E' istituita la commissione per il paesaggio ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 composta da 5 esperti in materia paesaggistica ambientale, nominati dalla Giunta Comunale , con i requisiti indicati dall'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977
- 2) I membri di cui al precedente comma, devono dimostrare , tramite apposito curriculum, il possesso dei predetti requisiti nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio.
- 3) Con apposito avviso pubblico, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, trasmesso ai Comuni limitrofi ed alla Provincia di appartenenza del Comune di Ceriano Laghetto, nonché agli Ordini delle professioni tecniche aventi sede nella medesima Provincia, l'Amministrazione Comunale invita gli interessati a presentare la propria candidatura entro il termine di 30 giorni.

Art. 17) Nomina della commissione

- 1) La Giunta Comunale procede alla nomina di quattro membri e del presidente, in seguito a comparazione dei curricula delle candidature presentate e dando atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti , rispetto a quanto previsto dai criteri di cui all'articolo precedente .
- 2) Fa parte della Commissione, con le sole funzioni di segretario, il Dirigente o Funzionario Responsabile della struttura tecnica individuata ai sensi dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977 , ovvero altro funzionario comunale da questi delegato
- 3) Non possono far parte della commissione per il paesaggio il Sindaco, i Consiglieri Comunali, i componenti della Giunta, il Segretario Comunale o il Direttore Generale, i dipendenti del Comune, addetti all'Ufficio Tecnico, il Difensore Civico nonché i titolari di incarichi di progettazione edilizia presso il Comune di Ceriano Laghetto.

Art. 18) Convocazione della commissione

- 1) La Commissione viene convocata dal Presidente, con avviso contenente l'ordine del giorno, la data, l'ora e il luogo dell'adunanza, trasmesso almeno cinque giorni prima, ovvero tre giorni prima, nel caso in cui le sedute corrispondano al calendario di cui al comma 4 .
- 2) Le convocazioni avvengono tramite fax o E Mail; l'avviso di convocazione viene spedito anche, per conoscenza, al Sindaco o all'assessore delegato.
- 3) Il luogo dell'adunanza è normalmente fissato presso la Sede Municipale
- 4) La commissione predispone, con cadenza bimestrale e sentita la struttura tecnica di cui all' allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977, il calendario delle sue sedute, in modo da consentire il sollecito esame di tutte le pratiche ad essa demandate.
- 5) L'ordine del giorno deve indicare le pratiche in merito alle quali viene chiesto il parere, con la data di presentazione e la tipologia dell'intervento .
- 6) In caso di urgenza è possibile ridurre i termini indicati dal 18 comma 1, fino al minimo di un giorno.
- 7) Eccezionalmente la commissione può essere convocata su richiesta del Sindaco – ovvero dell'Assessore delegato – ovvero del responsabile della struttura tecnica di cui all'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977

Art. 19) Funzionamento della commissione

- 1) La commissione funziona con il quorum minimo di 3 membri.
- 2) Essa nomina al Suo interno il vice Presidente, che sostituisce il Presidente in caso di impedimento.
- 3) I membri della commissione devono avere, di norma, la possibilità, di esaminare almeno un giorno lavorativo prima della seduta, le pratiche edilizie oggetto di discussione .
- 4) Il verbale è redatto dal Segretario e sottoscritto dai membri presenti.
- 5) Le sedute sono pubbliche; successivamente all'esame pubblico, qualora richiesto da uno qualsiasi dei membri il Presidente dispone che la discussione e la conseguente votazione dei pareri avvengano in seduta

riservata, con la presenza dei soli membri ovvero con la presenza dei medesimi e ,inoltre, dei soggetti indicati dal comma 6.

- 6) Alla discussione partecipano di diritto il responsabile della struttura tecnica di cui all' allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977, nonché il Sindaco o assessore delegato.
- 7) Il progettista , il richiedente ovvero gli eventuali intervenienti possono essere ammessi ad esporre le loro valutazioni, qualora ritenuto utile ai fini dell'espressione del parere , a giudizio del Presidente.
- 8) Il Presidente dirige la discussione e può fissare a sua discrezione , la durata massima degli interventi ; egli può convocare altri soggetti il cui apporto possa risultare utile ai fini dei lavori della commissione.
- 9) Le votazioni avvengono a scrutinio palese, per alzata di mano; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art. 20) Obbligo di astensione

- 1) I membri della commissione per il paesaggio devono astenersi dal partecipare a discussioni e votazioni relative a pratiche :
 - a) Presentate dal membro medesimo della commissione, ovvero nelle quali egli svolga le attività di progettista, direttore lavori, soggetto attuatore . Nel caso in cui le posizioni anzidette siano rivestite da persone giuridiche , è rilevante la posizione di amministratore, liquidatore, componente del collegio sindacale o consiglio di sorveglianza, socio della generalità delle società, socio con quota di controllo delle società per azioni.
 - b) Qualora il parente o affine entro il quarto grado, ovvero il coniuge del membro della commissione ricoprano una delle posizioni sub a) ;
 - c) Presentate da persona, fisica o giuridica, della quale il membro della commissione, ovvero il coniuge, il parente o l'affine entro il quarto grado, sia lavoratore subordinato;
 - d) Il cui progettista o direttore dei lavori sia componente di associazione o società professionale della quale sia componente anche il membro della commissione (o il coniuge ovvero il parente o affine entro il quarto grado) ovvero, comunque, vi sia titolarità del medesimo studio professionale.
 - e) Presentate da soggetto con il quale il membro della commissione, ovvero il coniuge ovvero parenti o affini entro il quarto grado, abbiano lite pendente.
- 2) Ai fini della presente disposizione il convivente è equiparato al coniuge.
- 3) Le situazioni di cui al comma 1 si reputano note qualora il coniuge, il parente o l'affine in situazioni di incompatibilità convivano con il membro della Commissione. Negli altri casi l'obbligo di astensione sussiste solo qualora il membro della commissione sia a conoscenza della situazione di incompatibilità.

Art. 21) Diritti e prerogative dei membri della commissione per il paesaggio

- 1) Il mandato dei membri della commissione è gratuito.
- 2) I membri della commissione per il paesaggio hanno diritto di accedere agli uffici comunali, e di disporre di tutti i documenti , anche in formato digitale, e le informazioni utili all'espletamento del loro mandato.

- 3) Possono chiedere, compatibilmente con le condizioni organizzative dell'Ente, che i documenti siano loro trasmessi in formato digitale e via E Mail.
- 4) Devono osservare il riserbo sulle informazioni apprese e non possono trasmettere a terzi i documenti ricevuti.
- 5) La commissione per il paesaggio dura in carica per lo stesso periodo in cui rimane in carica il Consiglio Comunale o la Giunta Comunale che gli ha eletti e con esso decadono.

Art. 22) Decadenza della commissione e suo rinnovo

- 1) ~~Decade~~ Decade dalla carica di membro della commissione per il paesaggio il membro che sia risultato assente ingiustificato per oltre due sedute consecutive, che abbia violato gravemente le norme in materia di astensione, che sia divenuto incompatibile, ovvero che, con il suo comportamento, abbia gravemente ostacolato i lavori della commissione. La carica cessa, altresì, in caso di morte, impedimento permanente o dimissioni.
- 2) La commissione decade nel suo insieme qualora, su richiesta del responsabile della struttura tecnica di cui all'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977e previa diffida, sia ripetutamente e gravemente in ritardo nello svolgimento degli atti di sua competenza.
- 3) La Decadenza di singoli membri o dell'intera commissione è decretata dalla Giunta, che ne dà avviso al Consiglio Comunale .
- 4) Nel caso di decadenza o cessazione dalla carica di singoli membri la Giunta può procedere alla loro sostituzione , alla luce delle candidature pervenute ex art. 17, senza procedere al rinnovo della procedura ivi prevista.

Art. 23) Attribuzioni della commissione per il paesaggio

- 1) La Commissione per il paesaggio esprime obbligatoriamente il parere sull'impatto del progetto sul paesaggio e sulla sua conformità alle vigenti disposizioni in materia paesaggistica:
 - a) Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza del Comune di Ceriano Laghetto
 - b) Nel caso di permesso di costruire qualora l'impatto paesistico del progetto sia superiore alla soglia bassa di rilevanza, come definita ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.
 - c) Per tutti gli strumenti di pianificazione attuativa .
 - d) Per le opere pubbliche comunali , nei casi previsti dall'art.48.
- 2) Di norma la commissione per il paesaggio viene interpellata , ai fini dell'espressione del parere di cui al comma 1, dal responsabile del procedimento anche nel caso di denunce di inizio attività, compatibilmente con i tempi fissati dalla legge per la definizione delle relative procedure.
- 3) Il Sindaco, o assessore delegato, può altresì chiedere il parere della commissione per il paesaggio per l'adozione di altri atti o provvedimenti.

Art. 24) Parere della Commissione.

- 1) Il parere sulla compatibilità paesaggistica del progetto soggetto a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o piano attuativo viene reso nell'ambito dello stesso procedimento, volto al rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
- 2) Il parere viene rilasciato, su richiesta del responsabile del procedimento:
 - a) entro 15 giorni, nel caso di permesso di costruire .
 - b) Entro 7 giorni lavorativi, nel caso di denuncia di inizio attività.
 - c) Entro 20 giorni nel caso di autorizzazione paesaggistica e di piano attuativo.
- 3) La richiesta di parere è, di norma, formulata dal responsabile del procedimento al Presidente della Commissione, e contiene il giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale ovvero l'impegno del medesimo a verificare detta conformità in successivo momento.
- 4) Nel caso in cui il responsabile del procedimento ravvisi profili di contrasto del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie, ovvero con gli strumenti urbanistici, è possibile procedere al diniego del titolo, senza la necessità di acquisire il preventivo parere della commissione per il paesaggio.
- 5) In tutti gli altri casi in cui il parere della commissione paesaggistica è facoltativo, il Presidente comunica tempestivamente al richiedente i tempi per la relativa espressione.

Art. 25) Autorizzazione paesaggistica.

- 1) In tutti i casi nei quali l'intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica sia subordinato alla formazione di titolo edilizio , contestualmente alla d.i.a. o alla richiesta di permesso di costruire, viene presentata richiesta di autorizzazione paesaggistica .
- 2) In tal caso il richiedente deve produrre un'ulteriore copia di tutta la documentazione indicata dagli artt. 10 e 11.
- 3) I rapporti tra l'autorizzazione paesaggistica ed il titolo edilizio sono regolati dalla legge .
- 4) L'autorizzazione paesaggistica di competenza dell'Amministrazione Comunale deve essere motivata, con riguardo agli elementi di cui all'art. 146 comma 6 del D.L.vo 42/2004, anche per relationem al parere della commissione per il paesaggio.
- 5) Essa deve essere trasmessa alla competente Soprintendenza, unitamente a una delle copie dei documenti presentati dal privato ed al parere espresso dalla Commissione , nei termini e con le modalità previsti dalla legge.
- 6) Nel caso di autorizzazione paesaggistica relativa ad opere per le quali non è previsto il titolo edilizio (permesso di costruire o d.i.a.), fatta salva la speciale disciplina prevista per le opere pubbliche, devono essere presentati:
 - a) la domanda di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con i contenuti di cui all'art. 9;

- b) la relazione indicata dall'art. 10 1° comma lett c), con la descrizione delle caratteristiche dell'intervento, e suoi effetti sul paesaggio, sulle caratteristiche del terreno, sulla flora e sulla fauna;
- c) la planimetria di cui all'art. 11 1) A 2;
- d) il rilievo fotografico di cui all'art. 11 1) A.3;
- e) una planimetria con il progetto, in scala non inferiore a 1/200, comprensivo di piante, sezioni ed una tavola di confronto, che riporti i colori e le finiture.

Capo VI Esecuzione degli interventi

Art. 26) Concessione del suolo pubblico

- 1) Il destinatario del titolo edilizio ha diritto di ottenere dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita concessione di bene demaniale o patrimoniale, la disponibilità temporanea del suolo pubblico, necessario per effettuare l'intervento, a condizione che il suolo pubblico sia ritenuto oggettivamente necessario e indispensabile per effettuare l'intervento e non si registrino soluzioni alternative .
- 2) Al fine del rilascio della concessione del suolo pubblico e della fissazione dei relativi termini dovrà essere arrecato il minor sacrificio possibile all'interesse pubblico al suo godimento.
- 3) L'interessato ha la facoltà di chiedere la concessione del suolo pubblico, necessario per effettuare l'intervento, contestualmente all'istanza di permesso di costruire; in tal caso il rilascio del permesso di costruire potrà eventualmente comportare concessione del suolo pubblico e le prescrizioni annesse al provvedimento dovranno precisare i termini e le modalità di cui alla lettera precedente.
- 4) Le dimensioni del suolo pubblico e il tempo previsto per la sua occupazione dovranno essere strettamente funzionali all'intervento da eseguire.
- 5) L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di negare temporalmente l'autorizzazione per motivi eccezionali , legate al decoro urbano, alla sicurezza dei cittadini, o per necessità connesse alla realizzazione di opere pubbliche.

Art. 27) Situazioni di pericolo per la sicurezza dei cittadini

- 1) Nel caso in cui, in caso di rovina, crolli o altre circostanze, si verifichino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità o per la sicurezza dei cittadini , il Sindaco, nell'esercizio delle potestà di cui agli artt. 50 e 54 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267 , potrà concedere la disponibilità di suolo o di altri beni pubblici, per il tempo strettamente necessario a ripristinare condizioni di sicurezza.
- 2) Nel caso in cui le condizioni di sicurezza non siano state ripristinate nei tempo prestabiliti , il Sindaco potrà disporre la demolizione del bene.

Art. 28) Doveri del concessionario di suolo pubblico

- 1) Colui che abbia ottenuto la disponibilità di suolo pubblico, in base al precedente paragrafo, oltre all'assolvimento degli obblighi fiscali ed al pagamento dell'eventuale corrispettivo dovuto, dovrà assicurare, al termine della concessione, il ripristino della situazione preesistente, a propria cura e spese.
- 2) Durante la concessione dovranno essere osservate tutte le cautele necessarie affinché il suolo pubblico non subisca danneggiamenti e perché non sia ostacolato o reso pericoloso il transito.

Art. 29) Vigilanza e responsabilità

- 1) L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.
- 2) I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Art. 30) Richiesta e consegna dei punti fissi

- 1) Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il destinatario del titolo edilizio, è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro **trenta** giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
- 2) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
- 3) Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal destinatario del titolo edilizio e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal destinatario del titolo edilizio o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; **trascorsi cinque giorni lavorativi dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori.** Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
- 4) Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondamentazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere

progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 31) Inizio dei lavori

1. I lavori edili devono avere inizio nel termine fissato dalla legge, **salva proroga, che l'interessato ha l'onere di chiedere per iscritto al Comune prima della scadenza del termine, che viene concessa con provvedimento espresso solo nel caso di forza maggiore o di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere**
2. Nel caso in cui debba essere bandita la gara prevista dall'art. 32 lett g) del D.L.vo 12 aprile 2006 n. 163, il termine per l'inizio dei lavori è disciplinato nella convenzione tra privato ed Amministrazione Comunale.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione dichiara la decadenza.

Art. 32) Comunicazione di inizio lavori

- 1) Il destinatario del titolo edilizio comunica per iscritto al Comune l'inizio dei lavori, anteriormente al termine fissato dall'articolo precedente.
- 2) La comunicazione deve fare riferimento al numero di pratica edilizia, deve essere sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei lavori.
- 3) Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere consegnati al Comune i seguenti atti e documenti, ove non prodotti anteriormente:
 - a) incarico al direttore dei lavori con i contenuti indicati dall'art. 9 comma 2 lett b) (paragrafo " contenuti eventuali ")
 - b) incarico all'impresa esecutrice, con i contenuti indicati dall'art. 9 comma 2 lett c) (paragrafo " contenuti eventuali ");
 - c) la denuncia delle opere di conglomerato cementizio armato con i contenuti e i documenti indicati dall'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.
 - d) dichiarazione del progettista di conformità delle opere alle norme per il contenimento del consumo di energia degli edifici, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001;
 - e) indicazione del soggetto certificatore incaricato di compilare l'attestato di certificazione energetica, con la relativa accettazione dell'incarico, nei casi previsti dall'art. 53 comma 5 del presente regolamento.
 - f) documento unico di regolarità contributiva dell'assuntore dei lavori
 - g) una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, dell'impresa esecutrice nonché relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

- h) Copia della notifica dell'avviso ex art. 11 del D.L.vo 14 agosto 1996 n. 494, ove previsto in base alla disciplina sulla sicurezza sul lavoro, e del piano di sicurezza indicato dall'art. 12 del medesimo D.L.vo.
- i) La pronuncia di conformità del progetto del Comando dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37.
- j) La trascrizione degli atti indicati dagli artt. 12, 45 e 46 del presente regolamento.
- k) Una dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa esecutrice che attesti di essere a conoscenza dei contenuti del protocollo di intesa per la tutela della legalità, della sicurezza e dell'incolumità della persona umana nei rapporti di lavoro e sui luoghi di lavoro nel settore edile, sottoscritto dal Comune di Ceriano Laghetto e dai rappresentanti sindacali del settore.

Art. 32) Recinzioni provvisorie

- 1) Il destinatario del titolo edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata da preventiva comunicazione agli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
- 2) In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
- 3) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
- 4) L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
- 5) I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
- 6) Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 33) Strutture provvisorie

- 1) Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire

l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

- 2) Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
- 3) Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
- 4) **In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.**
- 5) **Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.**

Art. 34) Materiale di risulta

- 1) Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune, oltre che alle autorità preposte in base alla legge, i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
- 2) L'impresa deve sottoporre allo sportello unico un piano di gestione dei rifiuti di cantiere, con indicato il nominativo del responsabile del progetto e della gestione dei rifiuti, il quale ha il compito di istruire gli operai, sorvegliare e registrare i risultati della gestione.
- 3) E' obbligatorio presentare allo sportello unico le copie dei formulari che confermano le procedure nonché la trasparenza dei flussi.
- 4) L'impresa deve provvedere ad effettuare per quanto possibile la raccolta selettiva dei rifiuti e/o scarti in cantiere, predisponendo contenitori separati ed aree specifiche di accumulo e stoccaggio provvisorio. I settori di riciclo e quelli di scarto devono essere tenuti puliti ed essere chiaramente contrassegnati al fine di evitare la contaminazione.
- 5) L'impresa deve programmare ed applicare tutte le misure necessarie per limitare la produzione di rifiuti e per incentivarne il riutilizzo.
- 6) L'impresa deve:
 - a) classificare i rifiuti secondo i codici CER in urbani, speciali, pericolosi;
 - b) verificare i limiti di stoccaggio provvisorio in cantiere;
 - c) compilare i registri di carico/scarico ed il formulario di identificazione dei rifiuti;

- d) verificare l' idoneità delle ditte trasportatrici e smaltitrici;
- e) effettuare la denuncia annuale al Catasto rifiuti / MUD;
- f) archiviare la documentazione ambientale in cantiere.
- 7) L'impresa deve fornire alle maestranze presenti in cantiere istruzioni ed un piano da applicare nelle varie fasi di lavorazione per la separazione appropriata, il trattamento ed il riciclaggio dei rifiuti e/o scarti .

Art. 35) Sicurezza e disciplina generale del cantiere

- 1) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. **Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda.**

Art. 36) Operazioni di scavo

- 1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
- 2) La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere **tutti gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi** .
- 3) Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del destinatario del titolo edilizio o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 4) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 37) Cautele per il ritrovamento archeologici, storici e artistici

- 1) I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente **denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.**

- 2) I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
- 3) **Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla – osta della Soprintendenza Archeologia. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.**

Art. 38) Voltura

- 1) Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo edilizio, gli aventi causa possono chiedere l'intestazione del titolo a loro favore.
- 2) A tal fine devono presentare apposita domanda con l'indicazione, anche attraverso dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, dell'atto tramite il quale è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito presupposto per la formazione del titolo edilizio.
- 3) Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda lo Sportello Unico dell'Edilizia emette atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e non costituisce novazione dei suoi termini di efficacia.

Art. 39) Ultimazione dei lavori

- 1) Le opere oggetto di titolo edilizio devono essere realizzate integralmente.
- 2) Nel caso di titolo edilizio relativo ad una pluralità di edifici, strutturalmente autonomi, la mancata esecuzione dei lavori entro i termini fissati relativamente ad alcuni di essi determina la corrispondente decadenza del titolo edilizio limitatamente ai medesimi.
- 3) In tutti gli altri casi la mancata ultimazione parziale delle opere costituisce difformità delle stesse rispetto al titolo edilizio, fatta salva la possibilità di rinnovazione.

Capo VII Ultimazione dei lavori e agibilità

Art. 40) Dichiarazione di ultimazione dei lavori

- 1) L'ultimazione dei lavori si concretizza con il raggiungimento dei requisiti complessivi di agibilità del fabbricato oggetto di intervento edilizio.
- 2) Per gli interventi edilizi relativi ad opere per le quali non è richiesta l'autorizzazione di agibilità, l'ultimazione dei lavori si verifica allorché sia complessivamente attuato il progetto autorizzato con il titolo edilizio.
- 3) Il destinatario del titolo edilizio deve presentare, entro il termine perentorio di 15 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori, apposita dichiarazione di ultimazione delle opere, corredata dai seguenti documenti:

- a) fotocopie delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo di costruzione;
 - b) dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - c) certificato di collaudo statico ex art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - d) certificazione energetica ex art. 53 - 7° comma del presente regolamento;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, ai sensi dell'art. 113 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - f) certificato di prevenzione incendi ex art. 3 del D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37 ovvero attestato ex art. 3 5° comma della stessa disposizione, con la ricevuta della presentazione della richiesta di certificato.
 - g) Comunicazione di messa in esercizio dell'ascensore o montacarichi in servizio privato ex art. 12 del D.P.R. 30 aprile 1999 n. 162.
 - h) Certificato di collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione o delle opere e servizi di interesse generale.
- 4) Nel caso in cui le attività di cui al comma precedente lett. c, d, e) ed h) siano in corso, il dichiarante né dà atto, impegnandosi a presentare i documenti prima della domanda di agibilità. Il documento di cui alla lett. g) può essere presentato anche successivamente, salvo il caso in cui l'ascensore sia indispensabile per assicurare il rispetto della disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e fermo restando, comunque, il divieto di utilizzare l'ascensore o il montacarichi.

Art. 41) Domanda di agibilità

- 1) La domanda per il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità dell'immobile ex art. 220 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 ed art. 24 del D.P.R. 380/2001, è presentata dai soggetti legittimati in base all'art. 7 del presente regolamento, contestualmente alla dichiarazione di ultimazione lavori ovvero nel termine di 15 giorni dalla medesima.
- 2) Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 3) Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.

- 4) La domanda di certificato di agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente,
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportandola relativa data) ove non contestuale alla domanda di agibilità.
- 5) Alla domanda devono essere allegati:
 - a) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939 n° 652;
 - b) una dichiarazione del Direttore dei lavori o di altro professionista abilitato che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri, delle strutture, degli impianti e degli ambienti;
 - c) gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
- 6) Alla domanda vengono altresì allegati i documenti indicati dall'art. 40 ove non prodotti unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori
- 7) Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità, che, in ogni caso, deve intendersi emanato una volta decorsi i termini previsti dalla legge. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può, altresì, disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
- 8) Si applicano gli artt. 24-26 del D.P.R. 380/2001.

Capo VIII Piani attuativi, convenzioni ed opere pubbliche

Sezione I Piani attuativi

Art. 42) Piani attuativi di iniziativa privata

- 1) Le domande di pianificazione attuativa di iniziativa privata sono presentate dai soggetti indicati dall'art. 7, con i contenuti di cui all'art. 9.
- 2) Nel caso in cui i richiedenti non rappresentino la totalità degli immobili interessati, ma la maggioranza indicata dall'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005, deve essere allegato l'elenco nominativo dei restanti proprietari, con le schede catastali dei rispettivi immobili, ed i loro recapiti aggiornati. Dovranno, altresì, essere allegate le schede catastali degli immobili interessati ed i recapiti dei proprietari, qualora il piano attuativo preveda distanze inferiori rispetto a quelle fissate dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ove ammesso dalla vigente normativa.
- 3) Il responsabile del procedimento comunicherà ai suddetti l'avvio del procedimento finalizzato alla formazione del piano attuativo, ai sensi degli artt. 7 ss. della L. 7 agosto 1990 n. 241.

- 4) *Successivamente all'emanazione di apposito atto amministrativo generale che ne disciplinerà le caratteristiche, dovrà essere presentata un'ulteriore copia del piano attuativo in forma digitale ovvero, in alternativa, la domanda potrà essere presentata in forma esclusivamente digitale, ove munita di firma digitale.*

Art. 43) Piani attuativi di iniziativa pubblica o promossi da soggetto attuatore diverso dai proprietari delle aree

- 1) Nei casi di piani attuativi di iniziativa pubblica o promossi da soggetti diversi dai proprietari delle aree, gli oneri previsti dal comma precedente a carico dei privati, sono addossati rispettivamente, dell'Amministrazione Pubblica o al soggetto promotore.
- 2) Il responsabile del procedimento dovrà effettuare la comunicazione di avvio del procedimento a tutti i proprietari interessati dal piano attuativo, quali emergono dalle schede catastali.

Art. 44 Documentazione da allegare alla domanda di piano attuativo.

- 1) Alla domanda di piano attuativo di iniziativa privata devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, ovvero, nel caso di piano attuativo in variante, le parti oggetto di variante. Dalla relazione dovranno risultare anche i criteri insediativi e compositivi adottati per stabilire l'impianto complessivo del progetto, argomentando le scelte progettuali effettuate. La relazione dovrà altresì riportare i calcoli e le verifiche per tutti i parametri urbanistici previsti dal PGT.
 - b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale e delle relative norme di attuazione, con individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
 - c) Estratto catastale, con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
 - d) Planimetria quotata dello stato di fatto, in scala almeno 1/500, dell'area interessata, con l'individuazione degli edifici esistenti, delle presenze culturali, naturalistiche o ambientali, degli eventuali vincoli presenti, con adeguata estensione al territorio circostante, per almeno 50 metri lungo ciascun confine. Tale planimetria dovrà riportare i punti di ripresa delle fotografie di cui alla lettera successiva.
 - e) Serie di fotografie a colori (formato minimo cm. 9 x 12), che rappresentino sia la situazione all'interno dell'area, sia quella del contesto finitimo.
 - f) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1/500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici e le opere di sistemazione delle aree libere.
 - g) Sezioni complessive del progetto (scala 1/500) con i profili degli edifici in progetto e di quelli esistenti nel contesto finitimo, con almeno l'indicazione

schematica del numero dei piani e della presenza di aperture aventi la caratteristica della veduta; alberature esistenti e in progetto; i profili del suolo esistente e in progetto e gli eventuali volumi di scavo e di riporto.

- h) Inserimento nel contesto: rappresentazione del progetto all'interno di un estratto della carta tecnica comunale. Il progetto deve essere disegnato con grafia e scala analoga. Nell'elaborato dovranno essere messi in evidenza gli spazi aperti pubblici (parchi giardini, piazze) interni all'area di intervento e quelli compresi nel contesto, che deve comprendere almeno le aree ubicate nel raggio di 300 mt. dal confine.
 - i) Planimetria delle aree da cedere o asservire per opere di urbanizzazione primaria e per servizi pubblici o di interesse generale, all'interno o all'esterno del comparto di intervento, ivi compresi quelli da acquisire in virtù di sistemi di perequazione.
 - j) Progetto delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle destinate a servizi pubblici o di interesse generale, anche a gestione privata. I progetti delle opere in questione dovranno rispondere alle caratteristiche della progettazione preliminare, in base alle disposizioni in materia di opere pubbliche. Dovranno essere altresì rappresentate le opere di urbanizzazione presenti in loco, i relativi allacciamenti, e le strade private, esistenti o previste. Per i parcheggi dovrà esserne individuata la capienza.
 - k) Schema delle destinazioni (scala 1/2000), con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici nel comparto di intervento, esistenti e previste.
 - l) Schema spazio privato e spazio pubblico (scala 1/1000), con l'indicazione dei materiali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici, della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto da abbattere, della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora, della percentuale di suolo permeabile. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento.
 - m) Schema di convenzione, con le caratteristiche indicate dal successivo articolo 45.
 - n) Valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.
 - o) Valutazione ambientale strategica nei casi previsti dalle vigenti disposizioni.
- 2) Qualora la valutazione di impatto paesistico di cui al precedente comma lett n) comporti valutazioni di elementi progettuali ulteriori, dovranno essere presentati gli ulteriori elaborati progettuali in scala adeguata, in grado di rappresentare il grado di incidenza del progetto, con le eventuali misure di mitigazione e compensazione.
- 3) Gli elaborati di cui al comma 1 dovranno indicare, con apposita simbologia, gli elementi progettuali ascrivibili alle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ai sensi dell'art. 14 u.c. della L.R. 12/2005. Qualora manchi tale individuazione tutti gli elementi progettuali costituiscono parte integrante di tali caratteristiche tipologiche di impostazione e non possono essere, pertanto, modificati nella

fase di esecuzione.

- 4) In aggiunta ai documenti di cui al comma 1, dovranno essere allegati quelli conseguenti all'applicazione di specifiche disposizioni del PGT.
- 5) *Gli elaborati di cui al comma 1 dovranno essere presentati, oltre che in forma cartacea, in formato digitale e con caratteristiche tali da renderli pubblicabili in apposito spazio del sito internet del Comune, successivamente alla presentazione della domanda.*

Sezione II Convenzioni ed atti unilaterali d'obbligo

Art. 45) Convenzioni edilizie ed urbanistiche

- 1) La stipulazione della convenzione con il Comune costituisce presupposto indispensabile degli interventi di trasformazione del territorio nei seguenti casi:
 - interventi soggetti a piano attuativo , con esclusione di quelli di iniziativa pubblica, nei quali la P.A. ha la qualifica di promotore dell'espropriazione ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327
 - interventi soggetti a permesso di costruire o d.i.a., laddove sussista una delle seguenti situazioni:
 - a) l'attribuzione di diritti reali, diversi da quelli indicati dall'art. 46, ovvero di godimento a favore del Comune;
 - b) l'esecuzione di opere a scomputo degli oneri;
 - c) la cessione o l'asservimento di beni di proprietà comunale, ovvero la costituzione di diritti di godimento o di concessioni a loro carico – con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 26;
 - d) qualsivoglia impegno finanziario a carico del Comune;
 - e) La realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici o di interesse generale, diverse dalle opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento, ex art. 122 comma 8 del D.L.vo 163/2006.
- 2) In tutti questi casi la domanda del privato deve essere accompagnata da uno schema di convenzione, il quale deve tra l'altro:
 - a) Individuare le caratteristiche dell'intervento, richiamando come propria parte integrante le planimetrie progettuali;
 - b) indicare la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di quelle per servizi pubblici o di interesse generale. Tale cessione avviene a titolo gratuito, salva diversa espressa previsione contenuta nella convenzione stessa.
 - c) Prevedere le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e la misura massima dello scomputo da concordare, alla luce di computo metrico delle opere stesse da allegare alla domanda, da redigere sulla base dei valori di mercato corrispondenti a quelli di listini ufficiali- debitamente indicati.
 - d) Prevedere espressamente gli altri eventuali obblighi a carico della P.A.
 - e) Prevedere i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, in ogni caso, i servizi pubblici o di interesse generale correlati all'intervento e le garanzie a favore dell'Amministrazione, nonché apposite penali in caso

di ritardo o inadempimento.

- 3) Lo schema di convenzione, debitamente sottoscritto dai soggetti di cui all'art. 7 o all'art. 42, deve essere formulato come proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. Il termine per l'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, coincide con quello fissato dalla legge per l'approvazione del piano attuativo o la formazione del titolo edilizio, aumentato di 30 giorni. Decorso tale termine il richiedente è libero di ritirare la propria proposta con dichiarazione espressa.
- 4) L'accettazione dell'Amministrazione consiste in un provvedimento espresso di approvazione, assunto dall'organo competente ai sensi del D.L.vo 267/2000. Nel caso di piano attuativo tale atto coincide con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano.
- 5) Nel caso in cui, in sede di approvazione, l'Amministrazione Comunale abbia introdotto modificazioni allo schema di convenzione, esse costituiscono a tutti gli effetti nuova proposta la quale, ove non accettata nel termine assegnato, determina la decadenza dell'approvazione e dell'eventuale titolo edilizio rilasciato.
- 6) La conclusione della convenzione, con le modalità indicate dai comma precedenti, comporta immediata traslazione dei diritti reali a favore dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la possibilità di concedere i medesimi in detenzione all'operatore, per l'esecuzione di eventuali opere previste.
- 7) La stesura della convenzione, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, deve avvenire entro i successivi 30 giorni nel caso del titolo edilizio ovvero 60 giorni nel caso di piano attuativo, su richiesta di una delle parti.
- 8) La convenzione deve essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente; la prova della trascrizione deve essere fornita prima dell'inizio di qualsiasi opera.

Art. 46) Atto unilaterale d'obbligo

- 1) In alternativa alla convenzione di cui al precedente articolo, nel caso di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, il privato può presentare, unitamente alle relative domande, atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto nei registri immobiliari, recante:
 - a) l'asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo delle aree per opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dalla legge e dallo strumento urbanistico nonché
 - b) l'impegno alla cessione gratuite delle aree medesime, nei casi e nei termini fissati dal PGT (ovvero in assenza di termini, entro un anno dalla formazione del titolo edilizio).
- 2) Tale atto di asservimento non potrà comportare scomputo alcuno del contributo di costruzione, né qualsivoglia onere a carico della P.A.
- 3) L'atto unilaterale d'obbligo produce gli effetti previsti dall'art. 1333 c.c.
- 4) L'Amministrazione Comunale potrà rifiutarne gli effetti con provvedimento motivato, prima del rilascio del titolo edilizio ovvero, nel caso di denuncia di inizio attività, prima dell'attestazione di cui al comma 10 dell'art. 42

della L.R. 12/2005

- 5) Nel caso di cui all'art. 1 b) il richiedente deve altresì presentare, quale garanzia a favore della P.A. una polizza fideiussoria, rilasciata da istituto bancario o assicurazione di primaria importanza nazionale, del tipo a pronta richiesta, con rinuncia del beneficio di escussione, di importo pari al valore delle opere da realizzare incrementato del 20% , da svincolare al momento del collaudo.
- 6) Nel caso di annullamento o di decadenza del titolo edilizio cessano gli effetti dell'atto unilaterale d'obbligo.
- 7) La disposizione in esame non si applica nel caso di perequazione o compensazione ex art. 11 della L.R. 12/2005 e delle relative norme applicative del PGT, ove è sempre necessaria la convenzione per la cessione delle aree.

Art. 47) Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1) In tutti casi nei quali l'operatore richiede di poter eseguire opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, l'Amministrazione dovrà valutare, al fine di riconoscere lo scomputo e la sua misura, la reale utilità delle opere di urbanizzazione per la collettività.
- 2) Qualora sia previsto lo scomputo, in base a progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, la convenzione tra le parti potrà prevedere che esso risulti invariato nel caso di maggiori oneri in sede di progettazione definitiva o esecutiva, ovvero, in alternativa il suo adeguamento ai maggiori costi.
- 3) Relativamente alle opere diverse da quelle primarie, correlate all'intervento, la convenzione tra le parti disciplinerà quanto previsto dall'art. 32 1° comma lett g) del D.L.vo 163/2006.
- 4) Per la realizzazione di opere di urbanizzazione o comunque di opere e servizi pubblici o di interesse generale, previste nelle convenzioni o negli atti unilaterali di cui al presente titolo, si applicano, ove non diversamente disposto ed in quanto compatibili, le regole in materia di opere pubbliche.
- 5) Ai fini della formazione del titolo edilizio, di norma, è necessaria la presentazione di un progetto delle opere di urbanizzazione avente le caratteristiche del progetto definitivo ed esecutivo, salva espressa deroga consentita dall'Amministrazione Comunale.
- 6) Non costituiscono opere di urbanizzazione i meri allacciamenti privati a reti esistenti di servizi pubblici.

4

Sezione III Opere pubbliche

Art. 48) Efficacia del presente regolamento

- 1) Per le opere pubbliche del Comune le norme del presente regolamento, ove non riprodotte di disposizioni di legge, hanno efficacia di direttiva.
- 2) Nella validazione di cui all'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554, deve essere dato atto della loro osservanza, ovvero, dei motivi che hanno indotto a non osservarle.

- 3) Per le opere di Amministrazioni Pubbliche diverse dal Comune le disposizioni del presente regolamento hanno efficacia, salvo quanto diversamente disposto dalla legge.
- 4) Di norma i progetti di opere pubbliche comunali comportanti incidenza significativa sull'aspetto esteriore dei luoghi devono essere sottoposte al parere della commissione per il paesaggio, che si esprime negli stessi termini previsti per i permessi di costruire, salve particolari situazioni di urgenza.

Capo IX Norme relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi idrici e delle emissioni inquinanti

Art. 49) Rapporti tra il presente regolamento e la normativa vigente in materia

- 1) Il presente regolamento richiama le disposizioni vigenti e quelle che verranno emanate in futuro, volte allo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi idrici e delle emissioni inquinanti, dallo Stato, dalla Regione Lombardia o dalla Provincia cui appartiene il Comune di Ceriano Laghetto. Tali disposizioni potranno essere sia di carattere legislativo, che regolamentare o poste con atto amministrativo generale.
- 2) Il presente regolamento risulta completo di allegato A, i cui contenuti valgono come propria parte integrante.

Art. 50) Incentivazioni

- 1) Fatto salvo l'obbligo di rispettare le disposizioni minime fissate dalla normativa indicata dall'art. 49 e di quelle considerate cogenti in base alle successive disposizioni del presente titolo, il presente regolamento contempla eventuali incentivazioni qualora l'intervento edilizio assicuri il raggiungimento di obiettivi ulteriori rispetto allo standard minimo in materia di efficienza energetica in edilizia, di contenimento dei consumi idrici e di requisiti acustici.
- 2) Tali incentivazioni consisteranno in eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione e potranno essere previste in alternativa o in aggiunta ad altre forme di incentivazione previste dal Piano di Governo del Territorio.
- 3) La misura di tali eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione, ed i relativi presupposti, verrà decisa dalla Giunta con criteri generali, sulla base degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale e di quanto stabilito dalla Regione Lombardia con deliberazione di G.R. 27 dicembre 2006 n. VIII/003951
- 4) In ogni caso dette incentivazioni non potranno comportare, globalmente, una decurtazione degli oneri di urbanizzazione di entità superiore al 15% di quanto altrimenti dovuto.

Art. 51) Forme di concessione delle incentivazioni e garanzie da prevedere a favore del Comune.

- 1) Le incentivazioni previste dal precedente articolo e di tutte quelle previste ai medesimi fini dal Piano di Governo del Territorio dovranno essere regolate da convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed il privato interessato, da trascrivere nei registri immobiliari.
- 2) Qualora l'intervento edilizio comporti, ad altro titolo, la necessità di convenzione, il medesimo effetto indicato dal precedente comma potrà essere raggiunto con apposite clausole nella stessa inserite.
- 3) La convenzione prevista dalla presente disposizione dovrà essere stipulata anteriormente alla formazione del titolo edilizio, e trascritta, a cura e spese del privato, nel congruo termine, prima dell'inizio dei lavori
- 4) La convenzione dovrà stabilire quali obiettivi sono correlati alla loro concessione, i termini entro i quali il privato deve assicurare il loro conseguimento, ed i controlli che la P.A. dovrà porre in essere.
- 5) Nel caso di concessione di incentivi consistenti in incrementi volumetrici, ai sensi delle disposizioni del PGT, la convenzione dovrà prevedere che nel caso di mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati, e qualora il privato non effettui, nel termine fissato dall'Amministrazione, i necessari adeguamenti, si verificherà la decadenza del titolo edilizio oltre all'applicazione delle penali da definire nella convenzione stessa, comunque non inferiore al valore degli incrementi volumetrici autorizzati.
- 6) Nel caso di concessione di incentivi consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione, la convenzione dovrà prevedere che il privato rilasci al Comune una fideiussione, bancaria o assicurativa, del tipo a pronta richiesta, corrispondente agli oneri non corrisposti, da estinguere in seguito al collaudo positivo delle opere. Dovrà altresì prevedere, nel caso di mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati, e qualora il privato non effettui, nel termine fissato dall'Amministrazione, i necessari adeguamenti, sanzioni pecuniarie non inferiori a quelle previste per il ritardato pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 52) Applicazione delle linee guida di cui all'allegato A

- 1) Ai fini dell'applicazione delle linee guida in allegato e fatte salve specifiche deroghe previste nei singoli paragrafi, sono assimilati agli edifici nuovi gli ampliamenti di edifici di cui alle categorie E1-E7 superiori al 20% del volume e a 100 mq di s.l.p. ovvero quelli della categoria E8 superiori a 1/3 della s.l.p. ed in misura non inferiore a 150 mq di s.l.p.
- 2) Sono esclusi dall'applicazione delle linee guida:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136 comma 1 lettere b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) i fabbricati isolati, con s.l.p. totale inferiore a mq 50;
 - c) gli edifici non destinati alla permanenza continua di persone;
- 3) Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, eccedenti i limiti di cui al comma 1, le norme del presente titolo si applicano

solo alla parte di edificio oggetto di ampliamento, nell'ipotesi in cui detto ampliamento non sia accompagnato da interventi edilizi, con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, sulla parte esistente.

- 4) Al fine della classificazione degli edifici, nel caso di destinazioni miste, si ha riguardo a quella prevalente.
- 5) Possono essere esclusi altri interventi mediante permesso di costruire in deroga, osservando la procedura di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o con espressa disposizione da inserire in piani urbanistici attuativi.
- 6) Nei casi in cui l'allegato A, preveda l'applicabilità obbligatoria delle relative disposizioni, per obbligatorio si intende doveroso a meno che il progetto dimostri adeguatamente che l'osservanza di singole prescrizione risulti impossibile od eccessivamente onerosa, alla luce delle caratteristiche dell'intervento.
- 7) L'esonero dal rispetto della disposizione viene accordato dal Comune tramite il permesso di costruire.
- 8) I comma 6 e 7 non si applicano quando l'allegato A riproduca disposizioni generali, di legge o regolamento, la cui applicazione risulti tassativa.

Art. 53) Modalità di presentazione della certificazione energetica e suoi effetti sul titolo edilizio.

- 1) Sono soggetti a certificazione energetica, ai fini della formazione del titolo edilizio, gli interventi edilizi di nuova edificazione, ivi compresi gli ampliamenti ex art. 52 comma 1, nonché quelli di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, con le esclusioni e limitazioni previste dall'art. 52 comma 2 e 3
- 2) La relazione e l'attestato di certificazione energetica degli edifici devono essere compilati secondo le modalità definite nelle linee guida della Regione Lombardia, approvate con Deliberazione della Giunta Regionale 26 giugno 2007 n. 8/5018, modificate con Deliberazione della Giunta Regionale 5773 del 31 ottobre 2007; tali documenti devono attestare il rispetto delle norme fissate dalla normativa generale in materia nonché quelle minime cogenti stabilite dalle allegate linee guida provinciali, come modificate dal presente regolamento.
- 3) All'atto della presentazione della denuncia di inizio attività o della domanda di permesso di costruire, il proprietario o chi ne ha titolo allega la relazione indicata dall'art. 9 comma 1 delle linee guida regionali, attestanti la rispondenza del progetto alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.
- 4) Detta relazione forma parte integrante del progetto.
- 5) Unitamente alla dichiarazione di inizio lavori, il titolare della d.i.a. o del permesso di costruire o chi ne ha titolo, indicano il soggetto certificatore incaricato di compilare l'attestato di certificazione energetica, che avrà libero accesso al cantiere, compatibilmente con i lavori in corso.
- 6) Nel caso di varianti al titolo abilitativo o di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, il proprietario o chi vi abbia titolo deposita, unitamente alla d.i.a.

o alla richiesta di permesso di costruire, la relazione di cui al primo comma, aggiornata con le varianti introdotte, ovvero dichiarazione del progettista attestante che le varianti non alterano le prestazioni energetiche dell'edificio.

- 7) Il proprietario dell'edificio o chi vi abbia titolo, unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, deposita l'attestato di certificazione energetica redatto dal soggetto certificatore, ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle linee guida regionali. Il Comune, a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio, verifica detta certificazione nell'ambito delle procedure di autorizzazione all'agibilità. Rilascia altresì l'attestato di certificazione energetica e la targa energetica, previo versamento dei diritti, nella misura fissata con apposito provvedimento.
- 8) Le prescrizioni del presente articolo costituiscono parte integrante del titolo edilizio; eventuali difformità, oltre a comportare l'applicazione delle specifiche sanzioni poste dalle norme in materia di risparmio energetico, rilevano al fine dell'applicazione del Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Parte II

Art. 54) Disposizione generale

- 1) Le prescrizioni contenute nella parte seconda del presente regolamento costituiscono direttive da osservare in sede di progettazione, salvi i casi di impossibilità o eccessiva onerosità, che il progettista deve motivare nella relazione allegata alla domanda di permesso di costruire.
- 2) Sono sempre obbligatorie le prescrizioni riprodotte di disposizioni di legge o di norme di carattere superiore, o di disposizioni coincidenti con quelle degli strumenti urbanistici
- 3) Le suddette prescrizioni sono obbligatorie nel caso di presentazione della denuncia di inizio attività
- 4) Nel caso in cui la domanda di permesso di costruire ed i relativi allegati non rispettino la seguente parte del regolamento, il funzionario responsabile del procedimento invita il progettista a modificare gli elaborati, salva l'applicazione del comma 1, ovvero, qualora possibile, rilascia il permesso di costruire dettando le necessarie prescrizioni da osservare nella fase di esecuzione delle opere.

CAPO I Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 55) Disciplina del verde su aree pubbliche

- 1) Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 2) In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del

verde sono soggetti a tutela e controllo da parte delle guardie ecologiche, dell'ufficio tecnico, dell'ufficio ecologia e della polizia locale.

- 3) Gli interventi edilizi relativi ad edifici privati non devono comportare pregiudizi di sorta sul verde presente su aree pubbliche o soggette ad uso pubblico.
- 4) Nel caso in cui, sulla base di adeguata documentazione e previa valutazione discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, il pregiudizio a singoli elementi del verde pubblico non sia altrimenti evitabile, esso deve essere autorizzato, con provvedimento motivato, che deve disporre le necessarie misure compensative, da attuare prima dell'intervento edilizio medesimo.

Art. 56) 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 facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
- 2) Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

- 3) E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta, sentita la commissione per il paesaggio, la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 4) In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
- 5) Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati della strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

Art. 57) Insegne e mezzi pubblicitari

- 1) Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del del D.L.vo 15 novembre 1993 n. 507.
- 2) L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada, del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e di quanto previsto dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di quelle in materia di paesaggio.
- 3) L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto della L.R. 17/00 sulla prevenzione dell'inquinamento luminoso e relative disposizioni di attuazione.
- 5) Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
- 6) Qualora l'autorizzazione prevista dal Codice della Strada, appartenga alla competenza di ente diverso rispetto al Comune, l'intervento, relativamente agli aspetti paesaggistici, è sottoposto ad autorizzazione comunale.

Art. 58) Chioschi, cabine telefoniche, edicole

- 1) Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se

di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada, del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e di quelle contenute nella normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

- 2) Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Art. 59) Passaggi pedonali

- 1) Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
- 2) I passaggi pedonali devono preferibilmente essere illuminati.
- 3) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
- 4) Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
- 5) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Art. 60) Percorsi ciclabili

- 1) Le piste ciclabili, devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- 2) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Art. 61) Spazi porticati

- 1) La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
- 2) Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
- 3) Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

- 4) Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 62) Fruizione degli spazi pubblici

1) Il presente articolo introduce delle direttive da tener presenti nella progettazione di spazi pubblici o aperti al pubblico.

2) Per "aree verdi" si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata". Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.

Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;

- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
- servizi igienici accessibili;
- punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.

I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

- facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
- moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale

inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

- accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altre parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).

Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.

Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.

L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico - sportivo denominato "Percorso vita". Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse "stazioni" ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno.

- 3) I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono avere i richiesti requisiti di accessibilità dalle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdrucchiolevolezza e siano

sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico, terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere un'organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.

- 4) Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili.

Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri previsti dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche).

Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:

- strutture di arredo urbano;
- strutture fisse.

Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:

- sistemi di seduta;
- appoggi ischiatici;
- fontanelle per bere;
- cestini portarifiuti;
- fioriere rialzate;
- portabiciclette.

I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.

Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio e sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.

I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucciolevole.

Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.

Le casette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80 cm.

I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiore all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.

- 5) La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

Si applicano a questo proposito le norme dettate dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 63) Disciplina d'uso del sottosuolo

- 1) L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve avvenire nel rispetto della valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- 2) Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
- 3) Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- 4) Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
- 5) Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- 6) Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
- 7) Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Art. 64) Reti di servizi pubblici

- 1) I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
- 2) Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Art. 65) Intercapedini e griglie di aerazione verso gli spazi pubblici

- 1) Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti.
- 2) In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono- tramite apposita autorizzazione o prescrizione contenuta nel permesso di costruire -, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
- 3) Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
- 4) La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

Art. 66) Accessi e passi carrabili

- 1) L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 2) L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 3) Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,5
- 4) Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, non deve essere inferiore a m. 5,00.
- 5) L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità,

fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

- 6) Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
- 7) I cancelli o porte di accesso debbono essere preferibilmente automatizzati se danno su pubblica strada.
- 8) Il presente articolo si applica agli interventi di nuova edificazione. Per tutti gli altri interventi, ivi compresi gli ampliamenti, si applicano allorché comportino modificazioni dell'organizzazione degli accessi all'area ovvero incremento del numero dei parcheggi pertinenziali, a meno che, con apposita documentazione, non sia dimostrata l'impossibilità tecnica di osservarne i disposti.
- 9) Nel caso di rifacimento di cancelli esistenti, a distanza irregolare, essi, ove non arretrati in modo da rispettare la distanza prescritta dal comma 4, dovranno essere automatizzati.

Art. 67 - Strade private

- 1) La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
- 2) Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 3) Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 4) Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 6,00 misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 5) Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 6) Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, allacciato alla rete pubblica.

Art. 68 - Allacciamento alle reti fognarie

- 1) Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria,

secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

- 2) Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 69) Allacciamento alle reti impiantistiche

- 1) Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.
- 2) Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Art. 70) Recinzioni

- 1) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso, e rispettare le prescrizioni del PGT, in ogni caso prevalenti su quanto contemplato dal presente regolamento.
- 2) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
- 3) Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate, in coerenza con le indicazioni riportate nelle NT del PR, per ogni singola zona o ambito territoriale. Per quanto eventualmente non definito in dette NT del PR, si ritiene che tali recinzioni possano essere realizzate :

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- b) con reti e siepi;
- c) con pali infissi al suolo e rete di protezione; .
- 4) Nelle zone agricole o non soggette a trasformazione urbanistica e negli ambiti AT e AR, sino all'approvazione di un PII, ai sensi del vigente PGT, sono ammesse le sole recinzioni in legno e rete metallica, con altezza massima di 1,50 mt.
- 5) Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- 6) I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- 7) I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
- 8) Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed

opportunamente inserite nel contesto della struttura.

- 9) I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 10) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati di mt 5 dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- 11) In caso di cancello avente diversa inclinazione, il progetto dovrà dimostrare, mediante appositi grafici, l'adeguatezza dell'area antistante.
- 11) In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
- 12) Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.
- 13) Le altezze per le recinzioni previste dal Piano di Governo del Territorio non valgono per quelle afferenti impianti sportivi ove finalizzate a ragioni di sicurezza e nei limiti di tale motivata necessità.

Art. 71) Spazi inedificati

- 1) Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
- 2) Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
- 3) In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- 4) La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Art. 72) Sistemazioni esterne ai fabbricati

- 1) Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso

degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

4. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

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

Art. 73 - Toponomastica e segnaletica

- 1) Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia tutelato dal D.L.vo 42/2004.
- 2) 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.
- 3) Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Art. 74 - Numeri civici

- 1) I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
- 2) Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile, anche in orario notturno, 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.

Art. 75) Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche

L'installazione di antenne paraboliche e/o di apparati di ricezione singoli o collettivi, nonché di condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche deve essere conforme alle norme vigenti.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 76) Decoro delle costruzioni e loro caratteristiche.

- 1) Tutti gli interventi edilizi devono uniformarsi alle norme, indirizzi e prescrizioni del PGT, per gli specifici ambiti morfologici.
- 2) Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
- 3) Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
- 4) E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- 5) Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
- 6) Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
- 7) Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
- 8) Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
- 9) I colori e le caratteristiche dei serramenti devono essere consoni alle caratteristiche del contesto e devono assicurare il rispetto del decoro architettonico dell'edificio.
- 10) In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
- 11) Per edifici monofamigliari si intendono quelli composti da una sola unità abitativa; a questa tipologia di edifici appartengono anche le villette a schiera se composte da una sola unità abitativa..

Art. 77 - Allineamenti

- 1) Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dal Piano delle Regole o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
- 2) L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- 3) Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 78) Spazi conseguenti ad arretramento

- 1) L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina di PGT e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
- 3) L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
- 4) Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 79) Prospetti su spazi pubblici

- 1) I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
- 2) Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
- 3) Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
- 4) Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
- 5) I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- 6) Le finestre e i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene Regionale.
- 7) L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
- 8) Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
- 9) Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
- 10) Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,10 metri.
- 11) Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

Art. 80) Ombre portate

- 1) Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di

soleggiamento invernale

- 2) Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.
- 3) Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

Art. 81) Sporgenze e aggetti

- 1) Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi non devono presentare aggetti o sporgenze maggiori di cm. 5 – fatti salvi gli elementi oscuranti scorrevoli che potranno presentare una sporgenza massima non superiore a cm 8 - al di sotto della quota di m. 4,50 misurata a partire dal piano stradale e al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.
- 2) La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.
- 3) Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,5 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.
- 4) Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.

Art. 82) Portici e galleria

- 1) Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
- 2) Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
- 3) La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
- 4) Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
- 5) I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica

illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.

- 6) La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.
- 7) Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 83) Salubrità dei terreni edificabili

- 1) Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
- 2) E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
- 3) Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- 4) I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in cui sono previsti dispositivi alternativi a norma del Regolamento Locale di Igiene - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
- 5) Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.), come previsto dal Manuale Tecnico allegato al Regolamento Locale di Igiene, cap. 3° , punti 2 e 13.
- 6) I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
- 7) Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
- 8) L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza, come previsto dal Manuale Tecnico allegato al Regolamento Locale di Igiene, cap. 3° , punti 2 e 13.
- 9) Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- 10) Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
- 11) Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
- 12) Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- 13) A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 84) Disciplina del colore

- 1) Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
- 2) Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- 3) Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

- 4) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
- 5) Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
- 6) Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art. 85) Disciplina del verde su aree private

- 1) Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 2) Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- 3) L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
- 4) Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
- 5) Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale. E' vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra uguale o maggiore di m. 0,60 deve essere comunicato al Sindaco, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
- 6) E' possibile, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o

inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

- 7) Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
- 8) In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- 9) Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
- 10) La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
- 11) E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
- 12) Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante
- 13) Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- 14) Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 15) Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
- 16) Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di

controllo ambientale;

c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

17) In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

18) L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 86) Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

- 1) I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
- 2) Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
- 3) L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro periti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
- 4) Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.
- 5) In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.
- 6) Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza, tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento
- 7) Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici.
- 8) In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 87) Qualità dell'aria in spazi confinati

- 1) La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
- 2) La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
- 3) Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
- 4) Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio - ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
- 5) L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
 - a) sviluppo di gas tossici;
 - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - c) emissione di radiazioni pericolose;
 - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

- 6) Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
- 7) Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dal presente regolamento.
- 8) Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Art. 88) Sistemi di ancoraggio.

1. In tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia devono essere previsti sistemi fissi di ancoraggio, per prevenire le cadute dall'alto, per successivi interventi manutentivi.

Art. 89) Illuminazione artificiale

- 1) Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività
- 2) L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
- 3) E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
- 4) Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.
- 5) Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.
- 6) Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
- 7) I locali in cui è obbligatorio un'illuminazione artificiale sono gli spazi e i luoghi di residenza e lavoro.
- 8) Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III, al quale si rimanda.
- 9) Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

Sezione II – Requisiti spaziali

Art. 90) Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono descritti nel Regolamento di Igiene - Titolo III - Capitolo 4 "Requisiti degli alloggi", dall'art. 1 all'art. 8, al quale si rimanda.

Art. 91) Cortili, cavedi, patii

- 1) La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
- 2) E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
- 3) Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
- 4) Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono ammessi aggetti.
- 5) I fondi dei cavedi devono essere muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- 6) Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 92) Boxes ed autorimesse

- 1) Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
- 2) E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi, con particolare riguardo all'obbligo di rispetto del D.M. 1 febbraio 1986 n. 104500.
- 3) Nel caso di autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli, le rampe e gli scivoli, in caso di motivata difficoltà, possono essere realizzate senza rispettare la pendenza massima del 20% in funzione della sicurezza d'uso e agevole percorribilità, in relazione alle caratteristiche morfologiche e di larghezza delle stesse rampe, e, comunque, entro il limite massimo del 25%.

Capo IV Disposizioni transitorie e finali.

Art. 93 articolo unico

- 1) Le norme del presente regolamento entrano in vigore in seguito all'efficacia della relativa delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, richiamato dall'art. 29.
- 2) L'art. 8 si applica alle domande di permesso di costruire ed alle denunce di inizio attività presentate dopo sei mesi dall'entrata in vigore.
- 3) Gli artt. 9 comma 3, 10 comma 4 e 5, 11 comma 3 e 4, 12 comma 7, 13

comma 1 e 7 , limitatamente alla pubblicazione sul sito internet, 42 comma 5 e 44 comma 6 saranno applicati successivamente all'emanazione da parte della Giunta Comunale dei provvedimenti necessari per coordinare i rispettivi contenuti con le condizioni organizzative dell'Ente , di definire i parametri tecnici richiesti dall'uso di strumenti digitali , garantendo anche il rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali.

- 4) Tali provvedimenti potranno anche modulare l'entrata in vigore di singole disposizioni , in relazione alle valutazioni di cui al comma 3.
- 5) La commissione per il paesaggio, qualora nominata ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. VII/7977 del 6/8/2008 prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, resterà in carica per il periodo di cui all'art. 21 comma 5, a decorrere dalla sua nomina.