

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI MONTICHIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

art.4 del d.p.r. 380/2001, art. 29 l.r. 2005, d.g.r. 28 ottobre 2018 - n. XI/695

SINDACO

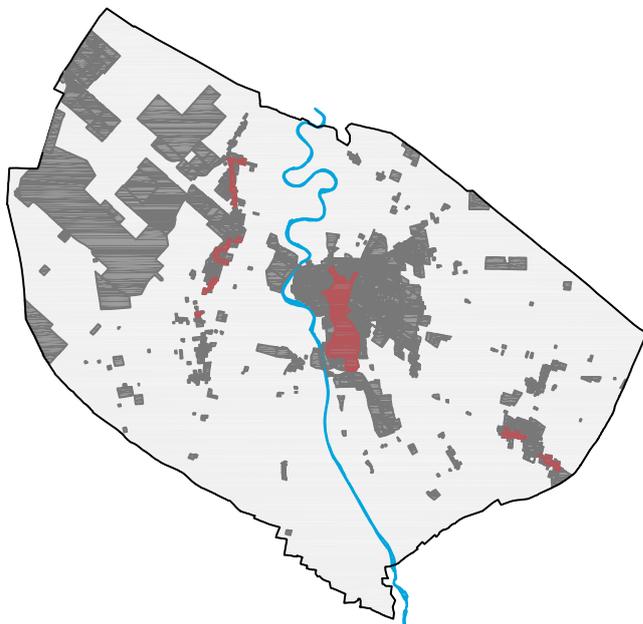
Marco Togni

DIRIGENTE SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA

Ing. Diego Guerini

RESPONSABILE DI P.O. DEL SERVIZIO
URBANISTICA EDILIZIA

Arch. Eva Semenzato



PIANOzero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
Pian. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

ESTENSORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Pian. Alessandro Martinelli

Tavola numero

RE 00

Regolamento edilizio

Data

Giugno 2023

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

D.C.C n.4 del 27/04/2023

Note

E

COMUNE DI MONTICHIARI
Comune di Montichiari

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0025399/2023 del 12/06/2023
Firmatario: Alessandro Martinelli



REGOLAMENTO EDILIZIO

**Ai sensi dell'art. 4 del d.p.r. 380/2001, art. 29 l.r. 2005
In attuazione alla D.G.R. 24 ottobre 2018 – n. XI/695**

**INDICE:**

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	7
Art.1. PREMESSE E FINALITÀ	7
Art.2. DISCIPLINA GENERALE E DEFINIZIONI TECNICHE	7
Art.3. PUBBLICITÀ E TRASPARENZA.....	10
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	12
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	12
Capo I - S.U.E., S.U.A.P. e organismi consultivi	12
Art.4. COMPOSIZIONE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO.....	12
Art.5. PROCEDIMENTI EDILIZI.....	12
Art.6. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI	13
Art.7. SOTTOSCRIZIONE DELLE PRATICHE	24
Art.8. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – FINALITÀ E NOMINA	24
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	26
Art.9. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI .	26
Art.10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	26
Art.11. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	26
Art.12. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	27
Art.13. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	27
Art.14. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	28
Art.15. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	28
Art.16. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI.....	28
Art.17. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	28
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	30
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	30
Art.18. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	30
Art.19. SOSTITUZIONE E VARIAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI.....	31
Art.20. OCCUPAZIONE O MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	31
Art.21. OPERE DI BONIFICA E ADEMPIMENTI CONNESSI A RINVENIMENTI DI MATERIALI PERICOLOSI, RINVENIMENTI BELLICI E ARCHEOLOGICI.....	31
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	34
Art.22. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	34
Art.23. PUNTI FISSI	34
Art.24. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE	34
Art.25. CARTELLI DI CANTIERE.....	36
Art.26. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI	36
Art.27. MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE.....	37
Art.28. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE DI PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	37
Art.29. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	38
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	39



Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio	39
Art.30. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	39
Art.31. AREE A PARCHEGGIO.....	39
Art.32. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI.....	40
Art.33. REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI	44
Art.34. INCENTIVI	46
Art.35. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L’ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	46
Art.36. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO, DIREZIONALE E COMMERCIALE	47
Art.37. DISPOSITIVI DI SICUREZZA ANTICADUTA DALL’ALTO (CD LINEE VITA).....	50
Art.38. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L’INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA	50
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	51
Art.39. STRADE	51
Art.40. PORTICI.....	51
Art.41. PISTE CICLABILI	52
Art.42. AREE A PARCHEGGIO.....	52
Art.43. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	53
Art.44. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	54
Art.45. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE.....	55
Art.46. CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ COLLETTIVE O DI PUBBLICO ESERCIZIO	55
Art.47. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	56
Art.48. NUMERI CIVICI.....	56
Art.49. SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE	57
Art.50. PERGOLATO	57
Art.51. GAZEBO	58
Art.52. MANUFATTI PER ATTREZZI E IL RICOVERO DI ANIMALI IN ZONA AGRICOLA.....	58
Art.53. RIPOSTIGLI DA GIARDINO IN ZONE NON AGRICOLE	59
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....	60
Art.54. AREE VERDI.....	60
Art.55. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	60
Art.56. ORTI URBANI	60
Art.57. PERCORSI E SENTIERI IN TERRITORIO RURALE	61
Art.58. CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO.....	61
Art.59. CONNESSIONI ALLA RETE VERDE COMUNALE.....	61
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche	63
Art.60. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	63
Art.61. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	63
Art.62. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI	64
Art.63. DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA	64
Art.64. DISTRIBUZIONE DEL GAS	64
Art.65. RICARICA VEICOLI ELETTRICI	64
Art.66. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	65
Art.67. TELECOMUNICAZIONI.....	65
Art.68. ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	65
Art.69. ILLUMINAZIONE ESTERNA NEGLI SPAZI PRIVATI.....	66
Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	67
Art.70. MODALITÀ DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	67
Art.71. PUBBLICO DECORO MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	67



Regolamento Edilizio

Art.72.	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	68
Art.73.	ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE PARAPETTI E DAVANZALI	68
Art.74.	DISCIPLINA DEL COLORE	69
Art.75.	COPERTURE	70
Art.76.	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI...	71
Art.77.	INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE	71
Capo VI – Elementi costruttivi		73
Art.78.	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE.....	73
Art.79.	SERRE BIOCLIMATICHE	73
Art.80.	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	73
Art.81.	COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI	74
Art.82.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	74
Art.83.	RECINZIONI	74
Art.84.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA	75
Art.85.	PISCINE	76
Art.86.	VASCHE	76
Art.87.	SOPPALCHI.....	77
Art.88.	PERGOLATI E GAZEBO	77
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO		78
Art.89.	ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	78
Art.90.	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	78
Art.91.	SANZIONI	78
TITOLO V – NORME TRANSITORIE		79
Art.92.	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	79
Art.93.	RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	79
Art.94.	ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	79





PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1. PREMESSE E FINALITÀ

- 1 I comuni nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia.
- 2 Il presente regolamento contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
- 3 Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'A.T.S..
- 4 Nel caso in cui le disposizioni del Regolamento Edilizio e di altre norme comunali risultassero in contrasto tra loro, si applica la disposizione più restrittiva.

Art.2. DISCIPLINA GENERALE E DEFINIZIONI TECNICHE

- 1 Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, sono integralmente richiamate nel presente Regolamento Edilizio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento all'interno del presente documento:
 - a) le **definizioni uniformi (DTU) dei parametri urbanistici ed edilizi** per le quali si rimanda alle definizioni di cui **all'Allegato B alla delibera della Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 n. XI/695.**
 - b) la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale di cui **all'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 n. XI/695;**
 - c) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - d) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - e) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - f) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - f.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n.1444 nonché altre disposizioni presenti nelle N.T.A. del P.G.T.;
 - f.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);



- f.3. alle servitù militari;
- f.4. agli accessi stradali;
- f.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- f.6. ai siti contaminati;

g) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

h) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

2 Disposizioni integrative afferenti alle definizioni tecniche uniformi. Le seguenti disposizioni integrano le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B alla delibera della Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 n. XI/695 secondo quanto di seguito disposto:

SP- DISPOSIZIONI INTEGRATIVE PER LA SUPERFICIE PERMEABILE

1. Concorrono alla determinazione della quota di superficie drenante o permeabile:
 - a) le aree pavimentate con sistemi permeabili certificati che hanno un indice di permeabilità (certificato) di almeno il 40 per cento purché vengano realizzate senza sottofondo in calcestruzzo o altro materiale impermeabile;
 - b) per una quota del 50 per cento della loro superficie le coperture piane degli edifici realizzate secondo la tecnica dei "tetti verdi" con strato vegetale di almeno 40 cm di spessore e dotati di sistema di dispersione delle acque in falda;
 - c) la superficie delle pareti verdi verticali per la quota del 10 per cento della loro estensione purché alimentate esclusivamente con acqua di recupero e sistemi di accumulo. Rientrano in tale fattispecie anche i muri di recinzione, per la quota del 10 per cento di un solo lato, o muri di contenimento dei terreni realizzati secondo le tecnologie compositive del "verde verticale", sempre alla condizione che la superficie verde sia alimentata con acqua di recupero e sistemi di accumulo;
 - d) esclusivamente per le attività che per ragioni normative di sicurezza o igienico-sanitarie (es.: aziende alimentari, fabbriche di esplosivi, ecc.) non possano dotarsi di sistemazioni a verde permeabile, in alternativa all'indice drenante potranno essere autorizzate soluzioni tecniche di sub infiltrazione nel terreno opportunamente progettate con accorgimenti atti a garantire la tutela dei terreni e delle falde;
 - e) la verifica della percentuale della superficie permeabile avrà luogo anche in caso di interventi che ne determinano la riduzione rispetto a quanto già autorizzato da titoli edilizi precedenti e realizzato in sito.

LOTTO EDIFICABILE

1. Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. Sono computate al fine del calcolo della potenzialità edificatoria, le aree non vincolate a destinazione pubblica



dal P.G.T. che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

LOTTO SATURO

1. Si definisce "lotto saturo" un'area edificata in cui le costruzioni realizzate su tale superficie hanno completamente esaurito la capacità edificabile consentita dallo strumento urbanistico vigente.

AREE DI PERTINENZA

1. Sono considerate aree di pertinenza quelle dove sussiste alla data di presentazione dell'istanza edilizia una funzione strumentale delle stesse rispetto alla "*res principalis*" e sia dimostrabile il collegamento economico giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale tra i due beni immobili, distinti per individualità, l'uno considerato principale e l'altro accessorio.
2. Le aree computate per determinare il potenziale edificatorio sono aree di pertinenza e non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare il lotto originario.
3. Il vincolo di pertinenza perdura fino all'esistenza dell'edificio di riferimento.
4. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi è richiesta, ove non sia prescritto un preventivo piano attuativo, l'individuazione planimetrica dell'area di pertinenza fondiaria.
5. Nel caso i cui le aree di pertinenza includano aree di proprietà terza, il soggetto che presenta l'istanza edilizia, dovrà dotarsi di un atto con le controparti, debitamente registrato e trascritto, dove queste ultime concedono le aree di loro proprietà per la finalità edificatoria oggetto dell'intervento edilizio.
6. Nel caso di frazionamento e cessione della proprietà delle aree di pertinenza intervenute successivamente all'intervento edilizio, i lotti risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo in presenza dell'atto menzionato al comma precedente.
7. Le aree di pertinenza relative agli "edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" di cui alla disciplina specifica delle N.T.A. del P.G.T. sono quelle delle aree pertinenziali già autorizzate alla data di approvazione delle presenti norme, nonché quelle entro i limiti delle aree poste nella fascia di 20 m di "offset" esterno la sagoma dell'edificio esistente ricomprendendo eventuali corti interne ai fabbricati.

DE - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

1. Relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati - distacco tra edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n.1444 in assonanza con la giurisprudenza consolidata in materia.

DC – DISTANZA DAI CONFINI

1. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di P.G.T. la sagoma dei nuovi edifici (inclusi ampliamenti) dovrà rispettare la distanza minima dai confini di metri 5,00.
2. Quando l'altezza dell'edificio sia superiore a metri 10,00 la distanza minima dai confini sarà pari a metà dell'altezza dell'edificio.
3. È possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nella presente norma previa stipula tra le parti coinvolte di un atto notarile registrato e trascritto nelle forme di legge.



4. Previa acquisizione del parere favorevole della Polizia Locale è possibile costruire ad una distanza minima dai confini con aree di proprietà pubblica esclusivamente per la realizzazione di manufatti non costituenti superficie lorda o superficie coperta (es.: recinzioni).

AS - ARRETRAMENTO STRADALE

1. All'interno dei centri abitati o fuori dagli stessi ma all'interno delle zone edificabili in attuazione diretta, relativamente alle strade di tipo F, la distanza della sagoma dei nuovi edifici (inclusi ampliamenti) dal confine stradale non deve essere inferiore a metri 5,00 o quando l'altezza degli stessi sia superiore a metri 10,00 non deve essere inferiore a metà dell'altezza degli edifici.
2. Gli elaborati grafici del P.G.T. riportano le linee delimitanti le fasce di salvaguardia ed arretramento stradale. La distanza dalle strade delle nuove costruzioni dovrà inoltre rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo delle NTA del PGT disciplinante le fasce di salvaguardia e rispetto stradale.
3. In sede di rilascio dei titoli edificatori è sempre necessaria la verifica della corrispondenza tra le fasce di salvaguardia e arretramento stradale individuate dal P.G.T. e le disposizioni del Codice della strada e del Regolamento viario provinciale.
4. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
5. La fascia di salvaguardia e arretramento stradale vincola la posizione degli edifici ma non riduce la capacità edificabile dell'area pertinenziale agli stessi.

UMI - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

1. Area minima richiesta per la realizzazione di specifici strumenti attuativi del piano sia pubblici che privati.

QUOTA DI RIFERIMENTO

1. In sede di presentazione dei progetti dovrà essere indicata la quota di riferimento 0,00 m, ovvero la quota da utilizzare per la determinazione dei parametri stereometrici stabiliti per verificare gli indici e parametri individuati nelle zone urbanistiche individuate dal P.G.T.
 - A) Per gli interventi da eseguirsi in attuazione diretta all'esterno degli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica attuativa la quota 0,00 è coincidente con:
 - il piano naturale di campagna nel caso di interventi isolati non adiacenti alle strade;
 - la quota dell'asse della strada posta in prossimità del lotto oggetto dell'intervento; in caso di strada inclinata o di assi stradali di differente livello verrà assunta la media matematica tra le quote massima e minima registrabili in corrispondenza dei due estremi del fronte adiacente alla strada stessa.
 - B) Per gli interventi previsti negli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica attuativa la quota 0,00 sarà quella definita in sede di approvazione del piano urbanistico attuativo.

Art.3. PUBBLICITÀ E TRASPARENZA

- 1 L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, amministrazione digitale, definizione e individuazione delle responsabilità nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.



Regolamento Edilizio

- 2 L'Amministrazione Comunale aggiorna il sito WEB istituzionale pubblicando:
- a) la modulistica relativa ad ogni procedimento edilizio unitamente all'elenco degli atti e dei documenti agli stessi correlati;
 - b) le modalità di accesso in presenza o in teleconferenza per richiedere informazioni pertinenti al Servizio urbanistica edilizia;
 - c) le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti all'attività edilizia e la sua disciplina;
 - d) l'organigramma dello Sportello unico per l'edilizia.



PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - S.U.E., S.U.A.P. e organismi consultivi

Art.4. COMPOSIZIONE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO

- 1 L'Amministrazione Comunale è composta da strutture organizzate finalizzate alla gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente Regolamento che anche ai fini della semplificazione degli stessi viene garantita dallo Sportello telematico polifunzionale del Comune declinato nello Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) e nello Sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.). Lo Sportello Unico tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie/produttive, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia. Lo Sportello Unico si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Servizi ed Uffici pubblici competenti in attività inerenti i titoli, i convenzionamenti, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
- 2 Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n.160 e dal vigente Regolamento sul funzionamento del S.U.A.P.
- 3 Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
- 4 Con appositi atti e regolamenti vengono definiti nel merito:
 - a) la composizione, i compiti, le funzioni e le modalità di funzionamento dello S.U.E.;
 - b) la modalità di gestione telematica dei procedimenti edilizi;
 - c) le modalità di coordinamento con lo S.U.A.P.

Art.5. PROCEDIMENTI EDILIZI

- 1 La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni inerenti all'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella telematica.
- 2 La documentazione relativa alle istanze, segnalazioni e comunicazioni in materia edilizia viene trasmessa in conformità agli standard previsti nello Sportello Telematico Polifunzionale adottato dal Comune di Montichiari.



- 3 Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, lo S.U.E. può chiedere in fase istruttoria la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati tecnici conforme all'originale trasmesso in atti in formato digitale.

Art.6. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

- 1 Le istanze che saranno inoltrate allo S.U.E. dovranno essere corredate dai seguenti documenti in funzione della qualificazione tecnico-giuridica e tipologia costruttiva attribuita all'intervento:

1.1. Interventi di nuova costruzione:

- A. relazione tecnica asseverata;
- B. relazione tecnica-descrittiva dell'intervento;
- C. documentazione fotografica della zona interessata dall'intervento estesa anche alle adiacenze al lotto, corredata da planimetria di individuazione dei punti di ripresa, coeva alla data di presentazione dell'istanza volta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio;
- D. estratti cartografici e normativi con evidenziata l'area oggetto dell'intervento, tratti dalla documentazione del P.G.T., dal R.I.M., dallo Strumento geologico, dal P.T.R.A e da qualsiasi altro strumento normativo o di pianificazione purché attinenti all'intervento da eseguire;
- E. planimetria della località aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000/1:1000, individuante la direzione del nord ed i punti di riferimento atti ad identificare con precisione e completezza la porzione territoriale ove si intende eseguire l'opera ed il contesto edificato e non edificato circostante;
- F. eventuale planivolumetrico dello strumento urbanistico attuativo qualora l'intervento sia previsto all'interno di un ambito di trasformazione o di un piano urbanistico attuativo; in questo caso il planivolumetrico dovrà dare contezza della capacità edificabile disponibile sull'area oggetto di intervento dimostrandone la determinazione;
- G. planimetria di rilievo in scala 1:500 rilevata topograficamente con individuazione della direzione del Nord, delle linee di confine del lotto oggetto di intervento, delle strade adiacenti e relative larghezze e quote dell'asse, degli edifici presenti nei lotti confinanti e di tutte le presenze orografiche e tecnologiche esistenti (es. canali, manufatti, reti tecnologiche aeree ed interrato, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, vegetazione arbustiva ed arborea, ecc.) eventuali accessi esistenti con indicazione del relativo numero civico, completa di tutte le quote planimetriche ed altimetriche necessarie per determinare la superficie del lotto ed individuare le quote altimetriche del lotto oggetto d'intervento, di quelli contermini e della strada adiacente;
- H. planimetria di progetto quotata plano-altimetricamente, in scala 1:200, riportante la direzione del nord, la posizione delle linee di confine del lotto oggetto d'intervento e le relative distanze minime rispetto alla sagoma dell'edificio in progetto, le strade adiacenti, le sagome degli edifici presenti nei lotti confinanti e le relative distanze minime rispetto alla sagoma dell'edificio in progetto, le sistemazioni a terra delle aree scoperte (es.: pavimentazioni, aree a verde, alberature, ecc.) l'individuazione degli accessi pedonale e carrabile e delle recinzioni, gli spazi destinati al parcheggio pertinenziale ed alla manovra dei veicoli;
- I. planimetria progettuale, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche,



- quotati ed estesi fino alle reti collettrici, corredata da apposita legenda;
- J. tutte le piante dei vari piani quotate in ogni loro parte e che compongono l'edificio, rappresentate in scala 1:100, recanti l'indicazione per ogni vano della destinazione d'uso (non sono ammesse destinazioni generiche quali ad esempio: capannone, stanza, vano, a disposizione o similari) della superficie di pavimento, dell'altezza netta interna (da pavimento a soffitto finiti) delle dimensioni al finito delle aperture interne ed esterne, delle altezze in banchina al finito delle finestre, delle altezze al finito dei parapetti delle scale, dei balconi, delle terrazze e delle logge, del rapporto di aerazione e illuminazione espresso sotto forma di frazione, delle scale, delle rampe, dei vani ascensore, degli arredi fissi in muratura, degli spessori al finito delle pareti interne ed esterne (queste ultime si raccomanda coerenti con le dimensioni stabilite nel progetto *ex lege* 10 del 1991) dei riferimenti alle sezioni verticali rappresentate, l'indicazione del livello di piano rappresentato;
- K. pianta quotata di progetto del tetto, in scala 1:100, con posizionamento dei comignoli, dei sistemi di sicurezza anticaduta dall'alto, delle prese d'aria per la ventilazione dei vani interni e rispettive distanze rispetto ai comignoli di evacuazione dei prodotti della combustione, sagoma dei volumi tecnici (es.: vani scala, fine corsa ascensori o montacarichi, ingombro impianti tecnologici, ecc.);
- L. prospetti di tutti i fronti dell'edificio in progetto, rappresentati in scala 1:100, estesi fino alle linee di confine del lotto oggetto d'intervento con rappresentazione schematica degli edifici presenti nei lotti contermini;
- M. sezioni verticali quotate altimetricamente in ogni loro parte, rappresentate in scala 1:100, estese fino alla sagoma degli edifici contermini ed alla strada con indicazione del profilo del terreno precedente l'intervento e dell'altezza dell'edificio (definizione tecnica uniforme n.28 dell'allegato B alle N.T.A. del P.G.T.);
- N. almeno un particolare costruttivo del prospetto principale dell'edificio visibile dalla strada, esteso a tutta l'altezza del fronte, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali di finitura dei paramenti murari e dei colori scelti in sede di progettazione;
- O. calcolo analitico della superficie fondiaria (definizione tecnica uniforme n.2 dell'allegato B alle N.T.A. del P.G.T.);
- P. calcolo analitico di tutti i parametri stereometrici necessari per dimostrare la conformità dell'intervento ai limiti di edificabilità stabiliti dalla disciplina urbanistica vigente;
- Q. calcolo analitico della capacità edificabile definita sulla base degli indici della zona urbanistica dove si colloca l'intervento;
- R. calcolo analitico della capacità edificabile residua data dalla differenza tra la capacità edificabile di zona ed i parametri stereometrici di progetto;
- S. calcolo analitico della superficie permeabile e determinazione della superficie permeabile minima richiesta dalla norma di zona;
- T. calcolo della superficie destinata al parcheggio pertinenziale definita ai sensi dell'art.41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n.1150 e correlata planimetria quotata delle aree a tale scopo destinate;
- U. per costruzioni aventi destinazione d'uso agricola: tabella funzionale alla individuazione della superficie aziendale agricola necessaria per verificare i limiti di edificabilità stabiliti dalla normativa vigente, costituita dall'elenco delle particelle di proprietà dell'imprenditore agricolo, la loro superficie catastale e la loro destinazione urbanistica;



Regolamento Edilizio

- V. per costruzioni aventi destinazione d'uso agricola: estratti mappa catastali aggiornati ed estratti dalla tavola di zonizzazione del Piano delle Regole del P.G.T. con evidenziate tutte le aree individuate nella tabella di cui al punto precedente;
- W. per gli interventi ricadenti in zona agricola, sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola o di allevamento sia strumentali alla residenza rurale: planimetria riportante le distanze approvate con delibera di Consiglio comunale n.38 del 22 giugno 2006, modificativa del Titolo III, capitolo X del Regolamento comunale d'igiene da tutti i punti "sensibili" ivi individuati;
- X. per costruzioni aventi destinazione d'uso agricola: certificato di destinazione urbanistica valido di tutte le aree computate nella superficie aziendale agricola ed ubicate in comuni contermini al territorio di Montichiari;
- Y. per costruzioni aventi destinazione d'uso agricola: calcolo analitico tabella riepilogativa delle superfici coperte/volumi degli edifici esistenti ed in progetto, al fine della verifica del rapporto di copertura o dell'indice di densità edilizia previsti dalla normativa di riferimento per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati in zona agricola;
- Z. in caso di costruzione in zona agricola: certificato I.A.P. o documento equipollente attestante il requisito di cui all'art.60 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12;
- AA. in caso di costruzione in zona agricola di abitazione rurale: ai sensi dell'art.59, comma 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, relazione atta a dimostrare che l'esigenza abitativa non può essere soddisfatta attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- BB. in caso di costruzione in zona agricola ai sensi dell'art.60, comma 2, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese dell'interessato nei pubblici registri della proprietà immobiliare;
- CC. in caso di costruzione in zona agricola ai sensi dell'art.59, comma 6 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12: atto di istituzione su tutte le aree computate ai fini edificatori del vincolo di non edificazione debitamente trascritto nei pubblici registri della proprietà immobiliare, corredato dagli estratti mappa catastali nei quali dovrà essere contornato il perimetro delle superfici assoggettate al vincolo;
- DD. in caso di interventi riguardanti la costruzione di edifici strumentali all'esercizio delle attività di conduzione di fondi agricoli ed allevamento di animali: documentazione estratta dal fascicolo aziendale aggiornato, comprovante il rapporto espresso in quintali per ettaro tra il peso vivo allevato (esistente e previsto) e la superficie aziendale di proprietà del titolare del procedimento in argomento o condotta dal medesimo con contratto d'affitto agrario valido o con altro titolo; la documentazione dovrà essere composta come segue:
- (a) superficie aziendale in proprietà: elenco delle particelle catastali, foglio del N.C.T. e Comune di localizzazione dei terreni;
- (b) superficie aziendale condotta in affitto: elenco delle particelle catastali, foglio del N.C.T. e Comune di localizzazione dei terreni, durata del contratto e relativa scadenza;
- (c) numero e specie degli animali allevati e correlato peso vivo;
- EE. in caso di costruzione di allevamenti zootecnici: relazione predisposta e sottoscritta da un dottore veterinario atta a dimostrare ed attestare la conformità dell'allevamento alla normativa igienico-sanitaria veterinaria: benessere animale, igiene e salubrità degli ambienti, regime del ciclo alimentare, ecc.;
- FF. in caso di costruzione di allevamenti zootecnici: relazione tecnico-agronomica atta a



- dimostrare ed attestare la conformità alla normativa di merito del sistema di raccolta, stoccaggio e smaltimento dei reflui generati nell'allevamento zootecnico;
- GG. in caso di costruzione di sale di mungitura e vani accessori alla produzione ed alla gestione del ciclo del latte: dichiarazione di conformità resa dal soggetto preposto in allevamento alle norme in materia di igiene inerenti alla produzione, mungitura, conservazione e vendita del latte crudo con specifico riferimento all'allegato III, sezione IX del Regolamento Europeo 29 aprile 2004, n.853/2004/CE relativamente agli aspetti seguenti: (I) requisiti dei locali e delle attrezzature; (II) igiene della mungitura, della raccolta e del trasporto; (III) igiene del personale;
- HH. in caso di costruzione di allevamenti zootecnici: relazione specialistica inerente alle prescrizioni integrative indicate nell'art.3.10.4 del vigente Titolo III, Capitolo X del Regolamento Comunale d'Igiene approvato con delibera del Consiglio Comunale 22 giugno 2006, n.38, atta ad illustrare quali accorgimenti e soluzioni tecniche adotterà l'Azienda per sopperire alle prescrizioni costruttive stabilite nel citato art.3.10.4 del Regolamento Comunale d'Igiene;
- II. tabelle di calcolo dei dati necessari alla definizione del contributo di costruzione (es.: tabella del volume totale, della superficie utile, della superficie non residenziale, della superficie netta, della superficie accessoria, computo metrico estimativo, ecc.);
- JJ. infrastrutturazione digitale degli edifici: progetto preliminare relativo agli equipaggiamenti prescritti dai commi 1 e 2 dell'art.135-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380;
- KK. nel caso in cui l'intervento preveda ostacoli alla navigazione aerea così come definiti dall'E.N.A.C. (Ente Nazionale Aviazione Civile): attestazione asseverata con la quale il progettista dichiara la compatibilità dell'intervento rispetto ai vincoli stabiliti da E.N.A.C. (Ente Nazionale Aviazione Civile) relativi all'aeroporto di Brescia-Montichiari;
- LL. autorizzazione dell'E.N.A.C. (Ente Nazionale Aviazione Civile) nei casi stabiliti dalla normativa in materia di navigazione aerea;
- MM. valutazione dell'impatto paesistico del progetto redatta secondo i criteri delle vigenti norme regionali;
- NN. specifica documentazione da sottoporre all'esame ed al giudizio della Commissione paesaggistica comunale in caso di interventi con valutazione dell'impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza;
- OO. documentazione (scheda, disegno, relazione) prevista dal decreto della Regione Lombardia 14 gennaio 2009, n.119 e dalla delibera A.S.L. Direzione Generale 17 dicembre 2004, n.850 inerente alla prevenzione degli infortuni derivanti dalle cadute dall'alto;
- PP. relazione tecnica attestante la rispondenza del progetto alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici ed approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili (*ex lege* 10/1991) redatta conformemente alle disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici;
- QQ. laddove si utilizzino i cd *bonus* volumetrici: relazione tecnica atta a dimostrare l'applicabilità dell'art.4 della legge regionale 28 novembre 2014, n.31 all'intervento in progetto ossia al calcolo della superficie lorda, dei volumi e dei rapporti di copertura al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici;
- RR. documentazione specialistica progettuale inerente agli impianti, alla prevenzione incendi, all'acustica (requisiti acustici passivi, previsione di impatto acustico, ecc.), alla protezione



dell'edificio dalle scariche atmosferiche, dell'invarianza idraulica e idrologica, alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, alle norme in materia di sorvegliabilità di cui al decreto ministeriale 17 dicembre 1992, n.564, ecc.;

- SS. relazione di fattibilità geotecnica e geologica dell'intervento predisposta e sottoscritta da un dottore in geologia;
- TT. in caso di edificio avente destinazione d'uso produttiva, commerciale o direzionale: relazione attestante la conformità dell'edificio ai requisiti di salute e sicurezza di cui all'allegato IV del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81;
- UU. documento atto a dimostrare il possesso del requisito necessario all'acquisizione del titolo abilitativo edilizio;
- VV. eventuale autorizzazione del proprietario dell'immobile concessa al soggetto che presenta l'istanza;
- WW. atti individuanti eventuali servitù o vincoli di carattere privatistico di qualsiasi genere;
- XX. atto notarile di vincolo non aedificandi concernente l'edificazione a confine o a distanza inferiore a metri 5,00 dal confine, debitamente registrato e trascritto, rogato tra le parti proprietarie confinanti.

1.2 Interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione in ampliamento planimetrico o in sopraelevazione:

- A. la stessa documentazione indicata e redatta secondo le specifiche di cui al precedente punto 1.1 attinente all'intervento oggetto della progettazione e comunque la pertinente documentazione elencata indicata ai punti che seguono;
- B. rappresentazione di raffronto tra lo stato di rilievo e lo stato di progetto della planimetria del lotto, di tutte le piante dell'edificio, di tutti i prospetti e di tutte le sezioni verticali individuate nelle piante; i colori da adottare, da riportare in apposita legenda, dovranno rispettare la seguente convenzione: rosso per le nuove costruzioni, giallo per le demolizioni, verde per le demolizioni autorizzate ma non eseguite (in caso di accertamento di conformità o variante in corso d'opera), blu per le costruzioni autorizzate ma non eseguite (in caso di accertamento di conformità o variante in corso d'opera);
- C. in caso di accertamento di conformità: valutazione della sicurezza delle strutture esistenti, argomentata con apposita relazione, relativa agli edifici realizzati in assenza od in difformità dal titolo abilitativo ed in riferimento al capitolo 8.3 del testo aggiornato delle Norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018 (certificazione di idoneità statica);
- D. per interventi relativi ad edifici ubicati nei nuclei di antica formazione (N.A.F.) e per quelli tutelati ai sensi di legge: approfondita relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari per identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione e i risultati del progetto;
- E. in caso di interventi relativi ad edifici con presenza di materiali contenenti amianto: piano di lavoro ai sensi dell'art.256 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81 con attestazione di avvenuta consegna all'organo di vigilanza competente;
- F. in caso di interventi prevedenti la sopraelevazione: certificazione preventiva ai sensi dell'art.90 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380;
- G. laddove previsto dalla legislazione vigente: relazione tecnica attestante la rispondenza del



progetto alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici ed approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili (*ex lege* 10/1991) redatta conformemente alle disposizioni per l'efficienza energetica inerente agli edifici;

- H. in caso di interventi che prevedono la riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori e deroga alle normative nazionali, regionali o dei regolamenti edilizi comunali in merito alle distanze minime: tra edifici; dai confini di proprietà; di protezione del nastro stradale, presentare relazione atta a dimostrare il soddisfacimento del requisito indicato dall'art.14, comma 7 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n.102;
- I. laddove si utilizzino i cd bonus volumetrici presentare la relazione tecnica atta a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti minimi dettati dall'art.4 della legge regionale 28 novembre 2014, n.31;
- J. documentazione specialistica progettuale inerente agli impianti, alla prevenzione incendi, all'acustica (requisiti acustici passivi, previsione di impatto acustico, ecc.), alla protezione dell'edificio dalle scariche atmosferiche, all'invarianza idraulica e idrologica, alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, alle norme in materia di sorvegliabilità di cui al decreto ministeriale 17 dicembre 1992, n.564, ecc.;
- K. in caso di recupero per fine abitativo del sottotetto volto a realizzare una nuova unità abitativa: dichiarazione di impegno a rogare l'atto di pertinenzialità registrato e trascritto concernente la realizzazione del parcheggio nell'ambito dell'intervento di recupero al fine abitativo di sottotetto, nel caso di parcheggio da realizzare.

1.3 Interventi di demolizione, rifacimento, ampliamento e nuova costruzione delle recinzioni:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. planimetria di rappresentazione dello stato di rilievo in scala 1:200, con indicazione dell'andamento planimetrico della recinzione e di tutte le quote orizzontali riferite a dei capisaldi esistenti;
- C. sezione e prospetto della recinzione, rappresentati in scala 1:50 estesa ai lotti limitrofi ed all'area pubblica eventualmente adiacente, con indicazione delle quote altimetriche;
- D. l'indicazione dei materiali impiegati per la realizzazione o modifica della recinzione.

1.4 Interventi di demolizione di edifici:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. piante e sezioni quotate in ogni loro parte in scala 1:200 dello stato di rilievo dell'edificio coevo all'epoca immediatamente precedente la demolizione; qualora fossero previste demolizioni parziali dell'edificio individuare le stesse in pianta ed in sezione con il colore giallo;
- C. documentazione fotografica dell'edificio da demolire, di tutti i fronti e delle parti significative interne, corredata da planimetria riportante i punti di ripresa;
- D. calcoli analitici dei parametri stereometrici dell'edificio o della porzione di edificio da



Regolamento Edilizio

demolire corredati da schemi grafici quotati esplicativi;

- E. in caso di interventi relativi ad edifici con presenza di materiali contenenti amianto: piano di lavoro ai sensi dell'art.256 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81 con attestazione di avvenuta consegna all'organo di vigilanza competente.

1.5 Interventi di collocazione, modificazione o rimozione di chioschi, edicole, distributori di carburante, edicole funerarie:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esauriva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. planimetria quotata, in scala 1:100, di individuazione del manufatto oggetto della collocazione; prospetti e sezioni quotati, in scala 1:50/1:20;
- C. relazione illustrativa recante l'indicazione dei materiali e dei colori di finitura in progetto.

1.6 Interventi relativi al progetto degli strumenti urbanistici attuativi e opere di urbanizzazione (oltre e a specificazione degli elaborati già previsti dalla normativa statale e regionale per ciascuna tipologia di strumento urbanistico attuativo):

- A. relazione tecnica descrittiva comprendente, nel caso di Piano di Recupero, una dettagliata indagine conoscitiva preliminare storico-iconografica;
- B. estratti dalla documentazione del P.G.T. con evidenziata l'area da lottizzare;
- C. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- D. rilievo, in scala 1:1000, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di circa ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade, dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- E. profili e sezioni 1: 500 e/o 1:200 dello stato di fatto;
- F. progetto di lottizzazione, quotato altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- G. profili e sezioni di progetto in scala 1:200;
- H. sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- I. progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- J. indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- K. assonometrie, prospettive, foto plastici, ecc., eventualmente necessari alla comprensione del progetto;
- L. documentazione fotografica dello stato dei luoghi estesa alle aree limitrofe e corredata da planimetria di individuazione dei punti di ripresa;
- M. norme tecniche di attuazione del piano urbanistico se necessario;



N. bozza della convenzione urbanistica.

1.7 Ad eccezione di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 marzo 2018 e s.m.i., relativamente agli interventi prevedenti scavi, movimenti di terra, messa a dimora o abbattimento di alberi, modifica di aree boschive, sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, apertura di strade e costruzione di manufatti stradali:

- A. relazione tecnica descrittiva;
- B. planimetrie in scala 1:200/1:500 quotate piano altimetricamente, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'individuazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- C. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati e rappresentati in scala adeguata.

1.8 Interventi classificabili nella manutenzione straordinaria:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. relazione descrittiva dei lavori;
- C. relazione tecnica asseverata;
- D. documentazione fotografica dei luoghi oggetto di intervento corredata da planimetria recante l'individuazione dei punti di ripresa.

1.9 Interventi relativi alla costruzione di locali nel sottosuolo:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. relazione descrittiva dei lavori;
- C. relazione tecnica asseverata;
- D. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- E. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

1.10 Interventi relativi alla costruzione di depositi permanenti all'aperto:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. relazione descrittiva dei lavori;
- C. relazione tecnica asseverata;
- D. planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità;
- E. documentazione specialistica progettuale: invarianza idraulica ed idrologica, prevenzione incendi, impiantistica, scarichi, trattamento e smaltimento eventuale delle acque di prima pioggia, ecc.

1.11 Interventi relativi alla realizzazione di impianti tecnici correlati a miglioramenti fondiari che



Regolamento Edilizio

alterino in modo consistente lo stato del suolo e/o del paesaggio, oltre quanto previsto per i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, di ambito paesaggistico significativo o sottoposte a specifica tutela dal Piano Ambientale e alla coltivazione di cave o autorizzate:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. relazione descrittiva dei lavori;
- C. relazione tecnica asseverata;
- D. planimetrie e profili altimetrici rappresentati in scala adeguata, debitamente quotati piano altimetricamente, relativi allo stato di fatto, di progetto e di raffronto;
- E. piante, prospetti e sezioni, quotati ed in scala adeguata, dei manufatti previsti in progetto.

1.12 Interventi inerenti alle varianti da apportare in corso d'opera ai progetti approvati:

- A. elaborati individuabili tra quelli elencati ai precedenti punti necessari per dare esaustiva illustrazione del progetto ed atti a dimostrare la conformità dello stesso alla normativa applicabile all'intervento presentato;
- B. relazione descrittiva dei lavori;
- C. relazione tecnica asseverata;
- D. fedele riproduzione grafica del progetto approvato;
- E. rappresentazione grafica del progetto di variante;
- F. rappresentazione grafica dello stato di raffronto tra lo stato di progetto approvato e lo stato di progetto di variante.

2. Documenti e caratteristiche comuni a tutti gli interventi:

2.1 i documenti da allegare alle istanze edilizie devono essere predisposti in formato digitale (standard PDF/A) firmati digitalmente;

2.2 attestazione di avvenuto assolvimento dell'imposta di bollo inerente alle istanze volte ad ottenere un provvedimento dallo S.U.E.;

2.3 attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;

2.4 attestazione di avvenuto pagamento del contributo di costruzione quando autodeterminato;

2.5 attestazione di avvenuto pagamento delle sanzioni amministrative quando autodefinite;

2.6 attestazione di avvenuto pagamento dell'oblazione quando autodeterminata;

2.7 in caso di procura alla presentazione telematica dell'istanza e della documentazione correlata conferita dal committente al progettista/direttore lavori/tecnico rilevatore/tecnico incaricato: atto di procura debitamente compilato e sottoscritto corredato da scansione del documento d'identità del committente sottoscrittore, predisposto su apposito modulo reperibile nel portale telematico comunale;

2.8 accettazione da parte del progettista/direttore lavori/tecnico rilevatore/tecnico incaricato della procura conferitagli di cui al punto precedente da predisporre su apposito modulo reperibile nel portale telematico comunale;

2.10 in caso di istanza volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria o di S.C.I.A. in sanatoria presentata ai sensi dell'art.37, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il titolare dell'istanza attesta in



quale periodo è stato eseguito l'intervento oggetto della stessa; lo S.U.E. si riserva di richiedere anche a campione la documentazione probatoria di quanto dichiarato;

2.9 tutti i calcoli analitici di parametri stereometrici o superfici di aree dovranno essere corredati da schema grafico quotato esplicativo (eidotipo) pena la non validità dei calcoli effettuati perché non dimostrati con tale apposito documento tecnico;

2.10 gli elaborati grafici dovranno essere predisposti preferibilmente in bianco e nero con l'eccezione dell'uso dei colori convenzionali rosso, giallo, verde e blu negli elaborati inerenti ai raffronti tra i vari stati dell'immobile (es.: autorizzato/realizzato; approvato/di variante in corso d'opera, ecc.);

2.11 le quotature degli elaborati s'intendono al finito;

2.12 preferibilmente la costruzione sezionata andrà rappresentata con spessore di penna 0.6 mentre la parte di costruzione visibile in prospetto andrà rappresentata con spessore di penna 0.2

2.13 con spessore di penna 0.2 andranno rappresentati gli assi delle aperture, le alzate/pedate delle scale, gli infissi e tutti gli elementi di finitura dell'edificio;

2.14 nel caso di pratiche relative agli accertamenti di conformità, cd permessi di costruire in sanatoria, gli elaborati che dimostrano la conformità degli interventi oggetto di sanatoria alla normativa edilizia e urbanistica andranno divisi in documenti riferiti all'epoca della realizzazione degli abusi edilizi e documenti riferiti alla data di presentazione dell'istanza agli atti comunali.

3. La documentazione non sottoscritta digitalmente non verrà esaminata perché priva del requisito giuridico richiesto per essere considerata valida ai sensi di legge.

4. Lo S.U.E. in relazione alla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento ed in riferimento alle istanze di trasformazione riguardanti ambiti rilevanti e complessi, può effettuare a propria discrezione sopralluoghi e motivatamente chiedere ulteriore documentazione oltre a quella sopra elencata e ciò al fine di comprendere compiutamente lo stato dei luoghi - l'intervento in progetto e ad accertare la conformità dello stesso alla pertinente normativa edilizia e urbanistica.

5. Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie sulla presenza di eventuali vincoli di inedificabilità inerenti all'area oggetto di intervento.

6. Presso lo Sportello Telematico polifunzionale del Comune. saranno disponibili inoltre gli elenchi ed i fac-simile delle certificazioni e/o dichiarazioni relative all'applicazione della normativa edilizia vigente da allegare all'istanza.

7. È facoltà dello S.U.E. chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrici, modine, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera oggetto di intervento.

8. Per quanto riguarda le scale di rappresentazione degli elaborati grafici di cui ai commi precedenti è possibile discostarsi dalle stesse in funzione delle particolarità connesse agli elementi da rappresentare.

Art.6.bis SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI NEI CASI DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1 In riferimento alla individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità



Regolamento Edilizio

paesaggistica degli interventi ed ai contenuti minimi della relazione paesaggistica, si rimanda alla normativa vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

- 2 Nei casi previsti dallo strumento urbanistico comunale, la documentazione di cui al comma 1 è supportata dalla redazione di un'analisi paesaggistica di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
 - a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
 - b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
 - c) si devono presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
 - d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

Art. 6.ter AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE

- 3 Ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale, per gli interventi edilizi (comportanti la nuova costruzione o la modifica dello stato dei luoghi avente incidenza sulla cartografia di base) unitamente alla pratica edilizia deve essere consegnata la planimetria definitiva che rappresenti i confini e la sagoma dell'edificio da realizzare, in formato elettronico shapefile o dwg, realizzata sul Database Topografico utilizzando il sistema di coordinate ufficiale nazionale ETRF2000 in coordinate piane UTM32N, oppure il sistema assimilabile WGS84/UTM32N.

Art. 6. quater- FASCICOLO DEL FABBRICATO

- 1 Per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di demolizione e ricostruzione, il proprietario o l'amministratore è tenuto a costituire, conservare ed aggiornare il Fascicolo del Fabbricato.
- 2 Il Fascicolo del Fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, ove previsti dalla specifica normativa vigente in materia, allegabili anche in solo formato digitale:
 - a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
 - b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralti), corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
 - d) copia della richiesta della segnalazione certificata di agibilità con allegata la



- documentazione richiesta dalla normativa vigente;
- e) copia del deposito sismico delle strutture, collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - f) copia della certificazione dell'idoneità statica;
 - g) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
 - h) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - i) indicazioni circa la presenza, le modalità di funzionamento e manutenzione dei dispositivi atti a garantire il rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - j) relazione energetica redatta ai sensi della normativa vigente in materia e relativa certificazione energetica;
 - k) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - l) fascicolo per le future manutenzioni previsto dall'art. 91 comma 1 lettera a) e allegato XVI del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81.

3 Il fascicolo del fabbricato viene conservato dal proprietario il quale in caso di compravendita del fabbricato deve consegnarne copia agli acquirenti. In caso di condomini il fascicolo del fabbricato viene conservato dall'amministratore condominiale il quale dovrà consegnarlo al suo successore in caso di sostituzione.

Art.7. SOTTOSCRIZIONE DELLE PRATICHE

- 1 La presentazione delle istanze edilizie può essere eseguita da un professionista designato dal richiedente, attraverso il conferimento della procura speciale senza la quale l'istanza non verrà considerata valida. La procura firmata in forma autografa dal soggetto titolare dell'istanza dà il potere di rappresentanza ad un procuratore limitatamente all'istanza alla stessa collegata. In dettaglio deve riportare l'indicazione di tutti i soggetti coinvolti nella presentazione della pratica, riportando in calce le rispettive firme autografe. Il procuratore successivamente scansionerà la procura cartacea e la alleggerà all'istanza dopo averla firmata digitalmente, unitamente alla scansione dei documenti di identità validi dei conferenti la procura stessa.

Art.8. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – FINALITÀ E NOMINA

- 1 Il Comune di Montichiari è dotato di Regolamento relativo al funzionamento della Commissione per il paesaggio; tale strumento (approvato con delibera del Consiglio comunale 29 giugno 2022,



n.36) riguarda:

- finalità della Commissione;
- competenza e ruolo;
- requisiti dei componenti;
- istituzione e nomina;
- durata della Commissione e sostituzione dei componenti;
- incompatibilità;
- convocazione della Commissione;
- validità delle sedute e delle decisioni;
- attività di segreteria;
- documentazione da allegare alle pratiche;
- termini per l'espressione del parere;
- indicazioni comportamentali e procedurali;
- indennità.



Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.9. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

- 1 L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art.21-*nonies* della legge 7 agosto 1990, n.241.
- 2 Il titolare del provvedimento può presentare all'Ufficio che lo ha annullato una motivata istanza di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto di annullamento stesso.
- 3 Lo S.U.E. entro 45 giorni dell'istanza di riesame comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

Art.10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- 1 Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area identificata al catasto con numero di foglio e particella come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.
- 2 La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito WEB istituzionale dell'Amministrazione Comunale.
- 3 Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dallo S.U.E. entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 4 La richiesta di C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art.11. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

- 1 I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
- 2 Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
- 3 Ai fini del rinnovo del permesso di costruire non è necessario depositare nuovamente la documentazione tecnico-progettuale già prodotta in allegato all'istanza originaria allorché all'intervento approvato non siano apportate variazioni.

**Art.12. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

- 1 In tema di agibilità trovano applicazione i disposti degli art. 24 e 26 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
- 2 Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
- 3 Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal S.U.E. che, a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, riscontra gravi carenze igienico-sanitarie (mancanza di acqua potabile, mancanza di servizi igienici interni all'abitazione, mancanza di un sistema di riscaldamento ecc. per gli edifici produttivi la mancanza del rispetto delle norme igieniche e di sicurezza) o statiche o situazioni di particolare pericolo.
- 4 La dichiarazione di non agibilità, comporta per il Responsabile del S.U.E. l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso e imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio.

Art.13. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

- 1 I titoli abilitativi relativi agli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia comportano la corresponsione del contributo di costruzione secondo le modalità indicate all'art.16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 nonché secondo l'art.43 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.
- 2 Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e della tariffa smaltimento rifiuti sono definiti con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni. Tali tabelle sono aggiornate periodicamente.
- 3 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.
- 4 Il contributo di costruzione potrà essere rateizzato con le modalità seguenti:
 - a) la prima rata di importo pari al 50% del contributo di costruzione complessivo da corrispondere entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'avviso di pagamento;
 - b) la seconda rata di pari importo alla prima dovrà essere corrisposta entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire o efficacia del titolo abilitativo edilizio auto-formato e comunque non oltre il termine dei lavori se gli stessi verranno ultimati prima di tale data;
 - c) all'importo della seconda rata verrà sommato e dovrà essere corrisposto l'interesse legale;
 - d) a garanzia del pagamento della seconda rata, dell'interesse legale e delle eventuali sanzioni amministrative, dovrà essere presentata una fidejussione bancaria od assicurativa di importo pari a quello della rata medesima aumentato del 50%, rilasciata da soggetto qualificato ed avente i requisiti per prestare garanzie a favore degli Enti Pubblici;
 - e) qualora alla scadenza della seconda rata fossero state ridefinite in aumento le tariffe che determinano il contributo di costruzione, la rata stessa dovrà essere maggiorata proporzionalmente al predetto aumento.



- 5 A scomputo totale o parziale della quota dovuta agli oneri di urbanizzazione, il titolare del titolo abilitativo edilizio può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e conseguente cessione delle opere realizzate e collaudate positivamente al patrimonio comunale.
- 6 Il Responsabile dello S.U.E. determina, in base alle caratteristiche, alla tipologia, alla destinazione d'uso, alla dimensione ed alla ubicazione dell'edificio, l'ammontare del contributo di costruzione.

Art.14. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

- 1 Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo e/o messa in sicurezza, di sua spontanea decisione o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo e porre in sicurezza il luogo oggetto di intervento.
- 2 L'esecuzione di tali interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o del soggetto avente la disponibilità degli immobili e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e delle azioni messe in atto al fine di porre adeguato rimedio.
- 3 Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare istanza edilizia volta a regolarizzare l'intervento realizzato.

Art.15. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

- 1 Nella gestione degli atti e procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza ed accesso ai documenti amministrativi ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia.

Art.16. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

- 1 Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto sulla struttura urbana.

Art.17. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

- 1 Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di



promuovere la qualità architettonica. I concorsi saranno disciplinati con specifico bando.



TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.18. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

- 1 La data di inizio dei lavori deve essere comunicata dall'interessato allo S.U.E. entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di acquisita efficacia del titolo abilitativo auto-formato.
- 2 Per quanto riguarda gli interventi sottesi ai procedimenti abilitativi auto-formati o alle comunicazioni di inizio dei lavori asseverate (C.I.L.A.) non condizionati dall'acquisizione di ulteriori atti correlati all'intervento, gli stessi dovranno riportare l'indicazione della data di inizio dei lavori; in difetto tali atti verranno considerati non efficaci perché prive del requisito giuridico fondamentale della data di inizio dei lavori.
- 3 Relativamente ai provvedimenti auto-formati condizionati dall'acquisizione di ulteriori atti correlati all'intervento, la comunicazione di inizio dei lavori potrà invece essere differita alla loro efficacia; in questi casi l'interessato dovrà trasmettere allo S.U.E. apposita comunicazione della data di inizio dei lavori da effettuarsi comunque entro un anno dalla data di acquisita efficacia del titolo abilitativo auto-formato.
- 4 La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata secondo le modalità specificate nel portale telematico comunale.
- 5 La comunicazione di inizio dei lavori deve riportare:
 - gli estremi del provvedimento abilitativo;
 - gli estremi della denuncia delle strutture o dell'autorizzazione sismica preventiva;
 - gli estremi della pratica relativa alle terre e rocce da scavo;
 - gli estremi dell'autorizzazione alla occupazione temporanea e/o manomissione del suolo pubblico;
 - i dati catastali aggiornati dell'immobile oggetto di intervento;
 - l'ubicazione compreso il numero civico dell'accesso principale al luogo oggetto di intervento;
 - la denominazione ed i recapiti della ditta esecutrice delle opere principali ed il relativo documento unico di regolarità contributiva o posizione I.N.P.S. ed I.N.A.I.L.;
 - il nominativo ed i recapiti del direttore lavori;
 - il nominativo ed i recapiti dei coordinatori della sicurezza (progettazione ed esecuzione);
 - il nominativo ed i recapiti dell'eventuale discarica o centro di riciclaggio dei materiali provenienti dalle demolizioni/rimozioni.
- 6 È facoltà dell'interessato chiedere la proroga della data entro la quale devono essere iniziati i lavori. La proroga potrà essere accordata dallo S.U.E. con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà dell'interessato.
- 7 Decorso il termine entro il quale i lavori dovevano essere iniziati ed in assenza del provvedimento di proroga, il titolo abilitativo edilizio sotteso alla esecuzione degli stessi decade.

**Art.19. SOSTITUZIONE E VARIAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI**

- 1 Eventuali variazioni dei dati afferenti all'intestazione della pratica o dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti ecc..) devono essere comunicate tempestivamente al S.U.E. in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
- 2 Qualora il Direttore dei Lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il committente dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.
- 3 Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

Art.19.bis COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

- 1 Il titolare del provvedimento abilitativo edilizio congiuntamente al direttore dei lavori, entro il termine di validità del titolo abilitativo edilizio, deve comunicare allo S.U.E. la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico comunale.
- 2 Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la documentazione correlata dall'intervento eseguito come indicato nell'apposita modulistica disponibile nel portale telematico comunale.
- 3 Dalla data di ultimazione dei lavori decorre il termine stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia per presentare la Segnalazione certificata di agibilità.
- 4 In caso di presentazione tardiva della segnalazione certificata di agibilità rispetto alla data di fine dei lavori, si applicherà la sanzione pecuniaria prevista dall'art.24, comma 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 declinata come segue:
 - ritardo inferiore o uguale a 30 giorni: € 77,00;
 - ritardo superiore a 30 giorni: € 464,00.

Art.20. OCCUPAZIONE O MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

- 1 In tema di occupazione o manomissione di suolo pubblico si rimanda all'apposito Regolamento comunale.

Art.21. OPERE DI BONIFICA E ADEMPIMENTI CONNESSI A RINVENIMENTI DI MATERIALI PERICOLOSI, RINVENIMENTI BELlici E ARCHEOLOGICI

- 1 Qualora la pratica presentata includa opere di bonifica le modalità e le tempistiche delle



- comunicazioni di avvio delle stesse dovranno essere indicate nella pratica stessa.
- 2 Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Nelle aree del cantiere in particolare saranno da valutarsi opportunamente i rischi associabili alle tipiche attività che si svolgono nei cantieri temporanei o mobili ed i rischi specifici delle attività di bonifica del sito. L'utilizzo e la trasformazione delle aree interessate da intervento di bonifica saranno consentiti solo dopo il rilascio del certificato di avvenuta bonifica da parte dell'autorità competente.
 - 3 Tutti i rifiuti derivanti dall'attività di demolizione e prodotti dall'attività di cantiere dovranno essere gestiti a norma di legge.
 - 4 In caso di rinvenimento di rifiuti e/o di contaminazioni storiche si devono attivare le procedure di legge.
 - 5 Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica da effettuarsi a cura del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione art. 91, comma 2 bis del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione allo S.U.E., all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
 - 6 In tutti gli ambiti soggetti a Pianificazione urbanistica attuativa l'attivazione degli interventi è subordinata agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati ed in caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini suppletive.
 - 7 Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Art.21.bis TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 1 Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad indagine preliminare finalizzata alla verifica delle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) previste per legge:
 - a) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire ad usi di tipo residenziale o a servizi pubblici;
 - b) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune destinate a verde pubblico o servizi
 - c) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.



Regolamento Edilizio

- 2 L'Indagine Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del soggetto interessato su assenso del proprietario o dal proprietario, eventualmente in contraddittorio con il Comune. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
- 3 Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia che ne invierà copia agli uffici competenti. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, il soggetto interessato o il proprietario, se non coincidenti, dovranno darne comunicazione agli Enti con le modalità previste per legge.
- 4 I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
- 5 In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia si dovranno attivare le procedure di legge.



Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.22. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- 1 Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, conformemente al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
- 2 I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera) come identificati nella comunicazione di inizio lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art.23. PUNTI FISSI

- 1 L'intestatario, in allegato all'istanza edilizia deve trasmettere una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, nella quale sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e salvaguardati dall'intervento stesso.
- 2 Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede al Servizio Patrimonio comunale di effettuare apposito sopralluogo per redigere in contraddittorio con le parti private un verbale che definisca ed approvi la posizione della linea di confine. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per eseguire le operazioni atte a definire la posizione della linea di confine. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

Art.24. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

- 1 Fatta salva la normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) I cantieri devono essere installati secondo le regole della sicurezza e custodia e devono essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalla normativa vigente in materia di prevenzione, protezione, allarme, antincendio, ai fini della salvaguardia degli operatori addetti ai lavori e per la tutela della pubblica incolumità.
 - b) in cantiere deve essere conservata copia conforme all'originale del titolo abilitativo e del progetto approvato, del progetto delle strutture, nonché quanto prescritto dalla legge. In caso di opere oggetto di silenzio-assenso deve essere conservata copia della domanda con il relativo numero di protocollo oltre ai piani di sicurezza richiesti dalle leggi vigenti;



- c) per i lavori soggetti a C.I.L.A., a S.C.I.A. o a S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire deve essere conservata in cantiere copia cartacea della pratica trasmessa telematicamente allo S.U.E. riportante la data ed il protocollo di registrazione in atti;
 - d) con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori;
 - e) le attività di cantiere devono essere svolte nel rispetto delle disposizioni del Piano di Zonizzazione Acustica comunale e del Regolamento di Polizia urbana vigente;
 - f) qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere solide, resistenti alle intemperie atmosferiche (es.: vento, pioggia, neve, ecc.,) di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni impartite dalla Polizia locale, conformemente a quanto prestabilito nei piani di sicurezza preventivi;
 - g) le aperture presenti nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati interni. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità dovuta a nebbia, neve, pioggia, ecc.;
 - h) tutte le strutture provvisorie (es: ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - i) le fronti dei ponteggi 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;
 - j) 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;
 - k) 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.
- 2 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 lo S.U.E. ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

**Art.25. CARTELLI DI CANTIERE**

- 1 Nei cantieri edili deve essere affisso in posizione visibile dallo spazio pubblico un cartello chiaramente leggibile di dimensione minima 50x70 cm con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo edilizio, della data di inizio dei lavori, del progettista, dell'impresa assuntrice dei lavori principali, degli esecutori delle opere impiantistiche, del direttore dei lavori, del progettista delle opere strutturali, dei coordinatori della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione nonché quant'altro previsto dalle norme vigenti.
- 2 Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali anche se recante i marchi e le altre informazioni relative alle ditte esecutrici.
- 3 La mancata affissione del cartello di cantiere verrà sanzionata dalla Polizia locale o dallo S.U.E. con l'applicazione della sanzione pecuniaria fissata in € 250,00.

Art.26. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

- 1 Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.
- 2 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.
- 3 La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del titolare dell'atto abilitativo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
- 4 Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 5 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
- 6 Devono essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.
- 7 Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno devono essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrato interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.
- 8 Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno dei fabbricati stessi. Sulla via pubblica non possono calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi devono essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi



precauzionali idonei.

- 9 Le materie provenienti da scavi, demolizioni, ecc. destinate a rifiuto, devono essere conferite ai sensi di legge in siti regolarmente autorizzati.
- 10 La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali in discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta dell'Amministrazione Comunale. In alternativa potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo secondo quanto consentito dalla normativa vigente in materia. In caso di impegno a reimpiegare i materiali di risulta, all'atto della comunicazione di fine lavori dovrà essere data ampia dimostrazione delle modalità di reimpiego dei materiali adottati.
- 11 Il rilascio del titolo edilizio di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione e derattizzazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Art.27. MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE

- 1 Si richiamano nel presente regolamento i contenuti dell'art. 34-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
- 2 Le quotature degli elaborati progettuali autorizzati si intendono riferite ad "opere finite" e pertanto le verifiche che verranno eventualmente condotte in fase di costruzione dovranno tenere conto di tale condizione.

Art.28. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE DI PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

- 1 I cantieri devono 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, 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, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.
- 2 Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che utilizzano gli spazi adiacenti il cantiere.
- 3 In particolare tutte le figure responsabili del cantiere dovranno porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:



Regolamento Edilizio

- a) realizzazione di scavi;
 - b) posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
 - c) installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
 - d) utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
- 4 Gli organi preposti alla sorveglianza in materia di sicurezza in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.
 - 5 Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc.
 - 6 L'orario di lavoro è definito dal Regolamento di polizia urbana. È da evitare la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.
 - 7 I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.
 - 8 Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore, le pale meccaniche e gli escavatori devono rispettare le disposizioni contenute nella normativa vigente in materia.
 - 9 L'organo di vigilanza dell'Amministrazione comunale viene individuato nel Corpo di Polizia locale.

Art.29. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

- 1 In tema di ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori si richiamano nel presente i contenuti del Regolamento di manomissione del suolo pubblico.



TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art.30. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

- 1 Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni valgono le disposizioni contenute nel presente articolo.
- 2 Nei locali di abitazione devono essere garantiti i requisiti di cui al decreto ministeriale 5 luglio 1975
- 3 La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

1.1. Servizi indispensabili degli edifici.

- 1 Gli edifici per potersi considerare agibili devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento di tutti i locali esclusi vani tecnici e disimpegni;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile;
 - c) distribuzione dell'energia elettrica;
 - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
 - e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ove necessario.
- 2 Quando le specifiche disposizioni di legge o di regolamento gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:
 - a) di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) di sistemi di protezione dagli incendi;
 - c) di impianti elettrici di messa a terra e di dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche;
 - d) di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento;
 - e) di sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, in riferimento alle misure di invarianza idraulica ed idrologica di cui al Regolamento regionale 23 novembre 2017, n.7 e successivi.

Art.31. AREE A PARCHEGGIO

1.1. Parcheggi pertinenziali

- 1 Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto



previsto dall'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150.

- 2 Ai sensi di quanto disciplinato dall'art.64, comma 3 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi da destinare a parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Sono comunque fatte salve e prevalenti eventuali modifiche alla legge regionale.
- 3 Per le destinazioni produttive e commerciali la quota afferente i parcheggi pertinenziali è determinata secondo il parametro del 33% della SL da insediare.
- 4 Negli interventi relativi agli edifici esistenti che prevedono l'aumento delle unità immobiliari residenziali, con o senza opere, sono da allestire aree a parcheggio privato nella misura di un posto auto di dimensione minima pari a mq. 12,5 per ogni nuova unità immobiliare. È sempre ammessa la possibilità di individuazione delle aree in contesto limitrofo garantito da atto di pertinenza. In caso di impossibilità all'assolvimento di tale obbligo, si potrà procedere alla loro monetizzazione, secondo quanto definito al precedente comma 2.

Art.32. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

1.1. Norme per le costruzioni in zona sismica

- 1 Il rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche qualora contrastanti con il presente strumento costituisce implicitamente deroga alle disposizioni ivi stabilite.

1.2. Modalità di progettazione

- 1 Il progetto architettonico-edilizio-strutturale ed impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione ed in particolare: la localizzazione, l'orientamento, la morfologia e l'orografia del lotto di intervento, la forma dell'edificio, l'uso al quale sarà destinato, le abitudini degli utenti, le tecnologie e i materiali impiegabili e disponibili.
- 2 Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - a) la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale;
 - b) i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - c) i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabili e reflue).
- 3 In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno.



1.3. Scelta dei materiali

- 1 Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia ed un basso impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
- 2 L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
- 3 Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificate da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE; in ogni caso ed in assenza delle certificazioni e marcature CE le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica nazionale vigente.

1.4. Isolamento termico dell'involucro e degli edifici

- 1 Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, nonché le entrate di calore in quella estiva, si rimanda ai limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695, alla quale si rimanda anche per i temi di deroga da indici e parametri edificatori.

1.5. Qualità dell'aria

- 1 Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le emissioni dei materiali impiegati nella costruzione.
- 2 Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio. Le bocche dei camini devono risultare più alte rispetto a qualunque edificio compreso nel raggio di ml. 5,00, con riferimento alla normativa UNI 7129-3:2008 e ss.mm. ii.
- 3 Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

1.6. Ventilazione

- 1 L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
- 2 Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.
- 3 Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.



4 Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti del precedente Art.30 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.

1.7. Illuminazione

- 1 La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.
- 2 La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa produce.
- 3 In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.
- 4 In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo nello stesso tempo gli effetti della radiazione solare incidente.
- 5 Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti del precedente Art.30 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.

1.8. Comfort igrometrico

- 1 Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche.
- 2 Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio.
- 3 Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore.
- 4 Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
- 5 Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
- 6 In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.
7. La realizzazione di cappotti esterni su facciate prospicienti le vie pubbliche potrà essere autorizzata dal S.U.E. oltre l'altezza coincidente con l'intradosso del primo solaio sovrastante il piano terra o piano rialzato.
8. Per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, l'autorizzazione del S.U.E. di cui al precedente comma dovrà essere preceduta dal parere favorevole della commissione del paesaggio. Per tale fattispecie dovranno essere privilegiati isolamenti tecnicamente performanti di limitato spessore.



1.9. Rumore ambientale

- 1 I parametri relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente sono da considerare requisiti minimi di comfort acustico negli ambienti abitativi.
- 2 In merito alle specifiche progettuali finalizzate alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, si rimanda a quanto disposto dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018, n. XI/695.
- 3 Nei casi previsti dalla normativa vigente in materia devono essere richiesti i seguenti approfondimenti progettuali, predisposti e sottoscritti da tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell'art.2, comma 6 della legge 26 ottobre 1995, n.447:

A- Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art.8 della legge 26 ottobre 1995, n.447 è richiesta la "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla delibera della Giunta Regionale 8 marzo 2002, n.VII/8313. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 8: *"Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."*

B- Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione o che prevedano la modifica delle caratteristiche acustiche del patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da un documento che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi così come determinati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997. Tale documento dovrà essere prodotto da un tecnico qualificato competente in acustica in caso di interventi di nuova costruzione. In caso di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria l'attestazione in argomento potrà essere dichiarata dal progettista.

C- Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale

La documentazione progettuale relativa agli interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (art.3 del decreto del Presidente della Repubblica 18 novembre 1998, n.459) e stradale (art.3 del decreto del Presidente della Repubblica 30 marzo 2004, n.142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico". Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

1.10. Difesa dal rumore

1. I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque



Regolamento Edilizio

installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.

2. I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:
 - a) Isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
 - b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;
 - c) rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
 - d) rumori da calpestio.

1.11. Fonti rinnovabili

- 1 Si richiamano i contenuti di cui al successivo Art.80 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1.12. Invarianza idraulica e idrogeologica

- 1 Ai sensi dell'art.58-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 si definiscono:
 - a) invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
 - b) invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.
- 2 I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 3. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.
- 3 Il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica deve essere ottenuto secondo i criteri e i metodi stabiliti dal Regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e successivi.

Art.33. REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI

1.1. Sistemi solari passivi – serre bioclimatiche

- 1 Ai soli fini di cui all'art.4, comma 4 della legge regionale 21 dicembre 2004, n.39 le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:
 - a) la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla



superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;

- b) la serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica, pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della delibera della Giunta Regionale 22 dicembre 2008, n.VIII/8745 e ss.mm. e ii.;
- c) la serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili e apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
- d) la serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento e di raffrescamento;
- e) la superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti;
- f) le destinazioni d'uso degli spazi adibiti a serra bioclimatica dovranno essere esclusivamente quelle di tipo accessorio alla destinazione d'uso principale;
- g) la realizzazione delle serre bioclimatiche non deve essere di ostacolo all'illuminazione ed aerazione naturale diretta dei locali retrostanti.

1.2. Chiusura di logge e porticati

- 1 Fatta eccezione per gli immobili rientranti nel perimetro dei Nuclei di antica formazione per i quali valgono le disposizioni dell'allegato A al presente Regolamento Edilizio, ai fini dell'incremento della classe energetica degli edifici esistenti è consentita la chiusura mediante l'utilizzo di serramenti di portici e logge. Il miglioramento prestazione energetico dovrà essere dimostrato con la presentazione unitamente all'istanza edilizia dell'attestato di prestazione energetica precedente e successivo all'intervento, quest'ultimo da confermare in sede di agibilità ad opere ultimate. Tale intervento costituisce deroga agli indici ed ai parametri di edificabilità della zona urbanistica dove si trova l'edificio oggetto d'intervento.
- 2 La chiusura delle logge e dei porticati non dovrà essere ostacolo all'illuminazione ed all'aerazione naturale diretta dei locali retrostanti interni.

1.3. Involucro vegetale

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



- 5 Le componenti vegetali non dovranno in ogni caso determinare un impatto negativo sui rapporti aeroilluminanti dei locali interessati.

1.4. Infrastrutturazione digitale

- 1 Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.
- 2 Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Art.34. INCENTIVI

- 1 Sono recepiti nel presente Regolamento Edilizio gli incentivi disciplinati dalle norme regionali e nazionali.

Art.35. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

- 1 Si applica la normativa nazionale e regionale vigente in materia di esposizione al gas radon, richiamata dall'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695 (Decreto Direttore generale Sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 - Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor).
- 2 Per gli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere da b) a e), (in altri termini tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 che riguardano interventi edilizi ed urbanistici collocati a livelli di piano posti a quota inferiore a quella del terreno circostante l'edificio è prescritto che tali interventi vengano progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità immobiliari interrate o seminterrate, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.
- 3 Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie di tutela della salute (A.T.S.) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, da corredare con l'attestazione inerente al rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 - Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.
- 4 L'allegato D al presente regolamento recepisce le prescrizioni tecniche del D.D.G.S. 12678/2011.



Art.36. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO, DIREZIONALE E COMMERCIALE

1.1. Aeroilluminazione negli edifici residenziali e direzionali.

1. Tutti gli spazi residenziali devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale. Restano fatti salvi i casi di cui all'art.6 del decreto ministeriale 5 luglio 1975 e comunque potranno usufruire di aeroilluminazione solo artificiale in conformità ai requisiti di condizionamento ambientale e ventilazione:

- a) i locali destinati ad attività direzionale la cui estensione non consente una adeguata aeroilluminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative e di pubblico esercizio;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono condizioni di aeroilluminazione controllata;
- d) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, cantine e ripostigli;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

2. Per ciascun locale la superficie finestrata apribile comprensiva non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

3. Gli ingressi possono essere computati anche nella superficie illuminante per la sola parte vetrata.

1.2. Aeroilluminazione negli edifici destinati ad attività produttiva.

1. Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/10 della superficie del pavimento.

2. Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.

3. Gli ingressi possono essere considerati anche nella superficie illuminante ma per la sola superficie vetrata.

4. Qualora non sia motivatamente raggiunto il rapporto minimo di aerazione naturale si dovrà provvedere all'integrazione della ventilazione degli ambienti con idonea ventilazione meccanica.

4. La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con produzione di calore.

1.3. Condizionamento e ventilazione: caratteristiche degli impianti.

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria e di ventilazione devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone; tali impianti dovranno possedere le caratteristiche prestazionali seguenti:



- a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore nel caso di condizionamento a n. 1 volume/ora; nel caso di ventilazione a n. 2 volumi/ora nei locali di uso privato;
 - b) I valori di cui alla lettera precedente possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
 - c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia la possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
 - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2. Gli impianti di condizionamento devono assicurare anche una temperatura di $20\pm 1^{\circ}\text{C}$ con umidità relativa compresa tra il 40% ed il 60% nella stagione invernale; nella stagione estiva la temperatura dell'aria dovrà essere compresa tra 25°C e 27°C con umidità relativa compresa tra il 40% ed il 60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna e quella esterna non inferiore a 7°C .
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Agenzia di Tutela della Salute, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, etc.

1.4. Condizionamento: prese d'aria esterna.

1. Le prese d'aria esterne devono essere collocate al di sopra del piano di copertura e comunque ad un'altezza di almeno metri 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno metri 6,00 se realizzate in spazi pubblici.
2. La distanza delle prese d'aria esterna rispetto ai camini o altre fonti di emissioni aeree deve essere tale da garantire la non interferenza delle emissioni rispetto alle immissioni.

1.5. Antibagno in ambienti residenziali.

1. Negli ambienti residenziali ai sensi dell'art.71 delle Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 è fatto obbligo di interporre tra il servizio igienico interno all'abitazione ed i locali abitati un vano intermedio da denominarsi antibagno.

1.6. Dotazione di servizi per il personale nelle attività produttive commerciali.

1. I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze della riservatezza e del comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia.
2. In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 5, sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno dotato di lavabo.
3. L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come spogliatoio.
4. Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di 5, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.
5. La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di



adeguata superficie.

6. Ogni successivi 30 dipendenti, si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.

7. Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.

8. I vasi dovranno essere preferibilmente del tipo alla turca.

9. Il vano latrina deve essere di superficie minima di mq. 1; l'antibagno di superficie minima di mq. 1; laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso non sarà inferiore a mq. 3.

10. I gabinetti devono essere suddivisi per sesso: devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aero-illuminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.

11. I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata.

12. Le pareti dei servizi igienici (latrina - antilatrina) devono essere piastrellati fino ad una altezza di m. 2; la rubinetteria dovrà essere a comando non manuale.

1.7. Dotazione di spogliatoi per il personale nelle attività produttive commerciali

1. Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq. 10 e comunque non meno di mq. 1 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo; devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 2,00 dal pavimento; devono avere regolamentare aero- illuminazione naturale. È ammissibile anche la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla aerazione naturale.

2. Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile; almeno una doccia con antidoccia in relazione a dieci utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato ad appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

3. Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

1.8. Soppalchi.

1 La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali dove si collocano ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

2 L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale sottostante. In presenza di soffitto costituito da orditura con travetti a vista l'altezza netta (altezza netta media in caso soffitto inclinato) è da intendersi all'intradosso degli stessi.

3 Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante,



sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante.

4 La superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non dovrà superare gli indici di cui al comma precedente.

5 Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non scalabile e non inferiore a m. 1,00 di altezza.

6 Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.

Art.37. DISPOSITIVI DI SICUREZZA ANTICADUTA DALL'ALTO (CD LINEE VITA)

1 Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni, per gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti e per le F.V.C.M. (Facciate Vetrare Continue che richiedono manutenzione) devono recepire quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art.38. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1 La legge regionale 21 ottobre 2013, n.8 prevede misure volte a contenere l'impatto negativo delle attività connesse alla pratica del gioco d'azzardo lecito sulla sicurezza urbana, la viabilità, l'inquinamento acustico e il governo del territorio. Fra le varie misure è stato imposto il divieto di nuova installazione dei giochi d'azzardo lecito entro il raggio di 500 metri dai luoghi cosiddetti sensibili quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.



Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art.39. STRADE

- 1 Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della strada; esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dalla normativa vigente in materia.
- 2 I nuovi progetti di infrastrutture stradali devono assicurare adeguate caratteristiche prestazionali secondo i seguenti principi:
 - a) le strade all'interno del centro abitato, laddove possibile, devono essere dotate di alberature;
 - b) gli elementi di arredo devono essere connotati da robustezza, durabilità e facilità di sostituzione in caso di degrado;
 - c) le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
 - d) le strade fuori dal centro abitato devono minimizzare l'uso di guard-rail che riducano la percezione paesaggistica degli spazi aperti. Eventuali attraversamenti ciclabili o pedonali possono essere adeguatamente illuminati e preferibilmente dotati di un'isola salvagente al centro della carreggiata;
 - e) la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
 - f) non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
 - g) le strade di distribuzione interna ai comparti attuativi dovranno preferibilmente essere progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico) con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
- 3 Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

Art.40. PORTICI

- 1 La manutenzione dei portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di uso pubblico è a carico del privato così come l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti.
- 2 Altre modalità di gestione di cui al comma precedente possono essere stabilite a mezzo di convenzione.
- 3 Il portico non concorrerà alla formazione di superficie lorda per il fabbricato pertinente, proprio per effetto della servitù perpetua di passaggio a favore del Comune.



Regolamento Edilizio

- 4 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.
- 5 Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione.
- 6 Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
- 7 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.
- 8 Le aree porticate devono essere accessibili, nel rispetto delle norme di legge per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.41. PISTE CICLABILI

- 1 Le piste ciclabili devono essere realizzate conformemente alla normativa vigente in materia (decreto ministeriale 30 novembre 1999, n.557) ed alle indicazioni di specifici strumenti (manuali, piani, ecc.) predisposti a livello sovraordinato per la realizzazione della rete ciclabile regionale e dei percorsi ciclabili provinciali o sovracomunali.
- 2 Le piste ciclabili devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- 3 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- 4 Le piste ciclabili poste all'interno del centro abitato, salvo diversa indicazione da parte del Comune, devono essere illuminate artificialmente.
- 5 Le piste ciclabili devono avere, ove possibile, spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette, in particolar modo in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa.
- 6 Lungo i percorsi ciclabili e alle intersezioni con la viabilità veicolare dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.

Art.42. AREE A PARCHEGGIO

1.1. Parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico

- 1 I parcheggi pubblici o di uso pubblico devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta quando compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo; per le corsie di manovra andrà adottata la pavimentazione in conglomerato bituminoso
- 2 I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature ponendo a dimora essenze appartenenti a



specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva e non interferenti con l'illuminazione, dotate di impianto di irrigazione automatico e comunque con l'avvertenza che le acque meteoriche abbiano recapito negli strati superficiali del sottosuolo in maniera da diffondersi in modo omogeneo nelle aiuole alberate; gli alberi messi a dimora non devono interferire con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

- 3 Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
- 4 Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il "contrassegno disabili".
- 5 I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
- 6 Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme.
- 7 I parcheggi devono essere adeguatamente illuminati e dotati di percorsi pedonali opportunamente segnalati.
- 8 Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrato o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di eventuali interferenze ambientali e di generazione di traffico; la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo deve comunque, ove possibile, prevedere la sistemazione a verde di parte della copertura in superficie anche con piantumazioni in essenze autoctone.
- 9 Nelle aree destinate a parcheggio potranno essere realizzate nella misura minima di 1 ogni 30 posti auto, colonnine elettriche per la ricarica degli autoveicoli.

Art.43. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

- 1 Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
- 2 Gli spazi di cui al presente articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
 - a) flessibilità d'uso;
 - b) accessibilità a tutti;
 - c) attrattività e vivibilità degli spazi;
 - d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
 - e) integrazione con il sistema ambientale;
 - f) ridotta manutenzione;
 - g) sicurezza.



- 3 Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
- 4 Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
- 5 Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

Art.44. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

- 1 Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di almeno un marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. I marciapiedi devono presentare le seguenti caratteristiche tecniche:
 - a) il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non deve superare i 15 (quindici) centimetri;
 - b) salvo diversa indicazione del Comune, i cordoli devono essere con bordo laterale smussato;
 - c) sul limite della sede stradale possono essere imposte dal Comune opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.
- 2 Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
- 3 Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive a scomputo oneri, anche eventualmente la sua cessione al pubblico patrimonio.
- 4 I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 5 Lungo i marciapiedi dimensionati, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati arredi di illuminazione stradale, idranti antincendio, segnaletica stradale e dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada.
- 6 Le scale e le rampe di uso pubblico devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente rivoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti mentre



le scale devono presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Art.45. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

- 1 L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata ai sensi dell'art.22 del Codice della Strada.
- 2 L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna, e in ogni caso non deve aumentare il pericolo della viabilità urbana esistente o prevista.
- 3 Lungo la viabilità extra urbana si devono prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale non sono ammessi accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).
- 4 Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile deve essere adeguata alla manovra di entrata ed uscita dalla proprietà privata. Al mancato rispetto di tale principio, la dove possibile, il S.U.E. potrà imporre larghezze superiori degli accessi.
- 5 I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti devono essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,50 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m, e di almeno di 5,00 m negli altri casi e devono essere raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento deve essere in superficie piana e non interessato dalle rampe di accesso ai box interrati. Può essere derogato in caso di dimostrata impossibilità, con obbligo di automazione dell'apertura del cancello.
- 6 Le rampe di accesso ai box interrati devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La pendenza massima deve essere pari al 25%. Il tratto di metri 5 antistante l'uscita sulla pubblica via deve essere realizzato in piano.
- 7 L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità nonché la distanza minima di 12,00 m dalle intersezioni stradali.
- 8 In caso di comprovata necessità possono essere imposte dal Comune misure superiori a quelle del presente articolo.

Art.46. CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ COLLETTIVE O DI PUBBLICO ESERCIZIO

- 1 Le strutture e i manufatti quali dehors, chioschi, pergolati, gazebo, ombrelloni, pedane pensiline, bacheche o analoghi, anche se di tipo precario e provvisorio, situate su suolo pubblico, di uso pubblico e privato pertinenziale alle attività di pubblico esercizio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante. Per le strutture tipo gazebo e dehor al fine di rispondere ad esigenze di tipo stagionale sono consentiti tamponamenti laterali amovibili con materiale trasparente.
- 2 Esse non devono costituire interferenze prospettiche con edifici di interesse architettonico o



Regolamento Edilizio

monumentale e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione vigenti, nonché delle norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.

- 3 La realizzazione di pedane comporta la messa in atto di adeguati accorgimenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
- 4 Il dimensionamento in termini di superficie ed altezza delle strutture e la loro tipologia dovrà essere adeguatamente documentata all'interno della richiesta da sottoporre al S.U.E./S.U.A.P.
- 5 Tali strutture devono sempre essere posizionate e realizzate a seguito di esplicito provvedimento di assenso, da parte del responsabile del S.U.E./S.U.A.P. coerentemente con i disposti del regolamento per l'occupazione di suolo pubblico.
- 6 All'interno dei Nuclei di Antica Formazione le tipologie progettuali proposte saranno sottoposte al parere della commissione del paesaggio.

Art.47. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

- 1 Nelle costruzioni nonché sui fronti e nelle aree prossime ai fronti delle stesse devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dai soggetti erogatori dei servizi.
- 2 Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
- 3 Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo accordo con gli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili; quadri per affissioni e simili.
- 4 I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art.48. NUMERI CIVICI

- 1 I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.



Regolamento Edilizio

- 2 Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
- 3 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 4 È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
- 5 L'amministrazione comunale potrà stabilire modalità e diritti di segreteria connessi alla fornitura degli elementi di numerazione dei civici.

Art.49. SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE

- 1 In prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, religiosa e scolastica, commerciale nonché in prossimità di itinerari ciclabili, al fine di incentivare la mobilità sostenibile è auspicabile la formazione di spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette dotati di punti di allaccio alla linea elettrica.

Art.50. PERGOLATO

- 1 L'installazione del pergolato è attività edilizia libera. Viene definito pergolato il manufatto avente le seguenti caratteristiche:
 - a) costituito da intelaiatura in legno o in metallo composta da elementi di piccola sezione atti a sostenere esclusivamente il peso proprio, dell'essenza vegetale rampicante ed idonei a resistere alle azioni causate dalle intemperie atmosferiche (es.: vento, neve, pioggia, ecc.);
 - b) altezza massima non superiore a 2,60 metri misurata sotto l'intelaiatura sommitale;
 - c) superficie misurata in pianta non superiore a mq 20;
 - d) almeno un lato addossato all'edificio principale;
 - e) sprovvisto di copertura;
 - f) sostegni semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie;
 - g) sostegni posti ad almeno 1,50 metri dai confini di proprietà;
 - h) sprovvisto di aggetti debordanti dal profilo planimetrico tracciato dai sostegni;
 - i) lati liberi sprovvisti di qualsiasi tipologia di chiusura eccetto che per l'essenza vegetale rampicante o le zanzariere;
 - j) sistemi sommitali di ombreggiatura ammessi realizzati mediante essenza vegetale rampicante, teli permeabili in materiali naturali (cotone, lino o simili), tende retrattili o doghe mobili orientabili.
- 2 Al fine di adempiere alle necessità connesse al sistema dei parcheggi pertinenziali il pergolato potrà essere utilizzato per l'ombreggiatura degli automezzi.
- 3 Il pergolato viene individuato dalla normativa attuale quale intervento escluso dall'obbligo di reperimento preventivo del titolo abilitativo edilizio, fatte salve le installazioni in zona sottoposta a vincolo paesaggistico da sottoporre a preventiva autorizzazione ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- 4 I pergolati non computano alla verifica della superficie permeabile.



5 I pergolati non concorrono alla definizione della superficie lorda e della superficie coperta.

6 Qualora le caratteristiche del pergolato non siano conformi, anche solo in parte, a quelle sopra elencate, lo stesso verrà considerato edificio e pertanto dovrà rispettare gli indici di zona e le distanze minime dai confini e dalle strade previste dal P.G.T. e dal presente Regolamento Edilizio nonché acquisire preventivo titolo abilitativo edilizio.

Art.51. GAZEBO

1 L'installazione del gazebo è attività edilizia libera. Viene definito gazebo il manufatto avente le seguenti caratteristiche:

- a) costituito da intelaiatura in legno o in metallo composta da elementi di piccola sezione atti a sostenere esclusivamente il peso proprio e delle tende-zanzariere ed idonei a resistere alle azioni causate dalle intemperie atmosferiche (es.: vento, neve, pioggia, ecc.);
- b) altezza massima non superiore a 2,60 metri misurata sotto l'intelaiatura sommitale;
- c) superficie misurata in pianta non superiore a mq 20;
- d) coperto con tende o altro materiale impermeabile leggero;
- e) sostegni semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie;
- f) sostegni posti ad almeno metri 1,50 dai confini di proprietà;
- g) sprovvisto di aggetti debordanti dal profilo planimetrico tracciato dai sostegni;
- h) lati liberi sprovvisti di qualsiasi tipologia di chiusura eccetto che per tende ombreggianti o zanzariere.

2 Il gazebo viene individuato dalla normativa attuale quale intervento escluso dall'obbligo di reperimento preventivo del titolo abilitativo edilizio, fatte salve le installazioni in zona sottoposta a vincolo paesaggistico da sottoporre a preventiva autorizzazione ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali e del Paesaggio.

3 I gazebo non concorrono alla definizione della superficie lorda e della superficie coperta e non sono computati al fine del calcolo della superficie permeabile.

4 Qualora le caratteristiche del gazebo non siano conformi, anche solo in parte, a quelle sopra elencate, lo stesso verrà considerato edificio e pertanto dovrà rispettare gli indici di zona e le distanze minime dai confini e dalle strade previste dal P.G.T. e dal presente Regolamento Edilizio nonché acquisire preventivo titolo abilitativo edilizio.

5 Per le attività ricettive si rimanda al precedente Art.46 CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ COLLETTIVE O DI PUBBLICO ESERCIZIO.

Art.52. MANUFATTI PER ATTREZZI E IL RICOVERO DI ANIMALI IN ZONA AGRICOLA

1 La realizzazione di manufatti destinati al ricovero attrezzi, al ricovero di piccoli animali e degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati legittimi utilizzabili per tale scopo.

2 La realizzazione di tali manufatti dovrà essere preceduta da apposita richiesta al S.U.E. secondo le norme di legge nel rispetto dei vincoli e delle tutele indicate nelle tavole di Piano, nonché



accompagnata da atto unilaterale d'obbligo a garanzia di quanto disciplinato dal presente articolo corredato da fidejussione di importo pari al costo del ripristino dell'area allo stato precedente alla realizzazione.

- 3 Tali manufatti possono essere adibiti a protezione e ricovero di animali, devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli.
- 4 In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.
- 5 I manufatti non possono superare la superficie complessiva di 20 mq e l'altezza di metri 2,50; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere murarie e di fondazione; potranno avere una recinzione a rete. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte o altro materiale atto a garantire il benessere animale.
- 6 Esclusivamente per il ricovero di cavalli o altri animali di grossa taglia possono essere installate coperture con superficie massima di 40 mq nel numero massimo di 3 per ettaro.
- 7 Nelle aree pertinentziali alle aziende agricole esistenti è consentita l'installazione di alloggiamenti esterni per vitelli (tipo gabbie, igloo singoli o a coppie, alloggi di gruppo ecc..). Tali elementi non concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e la loro installazione dovrà essere procedura da apposita richiesta al SUE con allegata specifica relazione riportante espresso riferimento alle reali necessità riguardo il numero di elementi da installare in rapporto alla dimensione aziendale.
- 8 In tema di distanza tra i confini di proprietà si applicano i disposti del Codice Civile.

Art.53. RIPOSTIGLI DA GIARDINO IN ZONE NON AGRICOLE

- 1 La realizzazione dei ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino o degli animali di affezione è attività edilizia libera
- 2 I manufatti non possono superare la superficie complessiva di 4 mq, ridotta a 2 mq nei Nuclei di antica formazione, e l'altezza massima di metri 2,40; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente appoggiati nel terreno o platea in cls, senza opere murarie o di fondazione.
- 3 In tema di distanza tra i confini di proprietà si applicano i disposti del Codice Civile.
- 4 Rientrano all'interno della categoria manufatti da giardino i barbecue i quali potranno essere collocati all'interno delle aree di proprietà preferibilmente nell'ambito di spazi liberi non interferenti con finestrate di altre unità immobiliari. La vicinanza a finestrate di altre unità immobiliari dovrà essere gestita attraverso l'installazione di canna fumaria di esalazione dei fumi che salga oltre la gronda per almeno cm 50. Fermo restando quanto precedentemente enunciato tali elementi dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà di metri 1,50.



Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.54. AREE VERDI

- 1 Si rimanda ai vigenti Regolamenti comunali per la tutela del verde privato e per la tutela del verde pubblico.

Art.55. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

- 1 Le "pertinenze degli edifici", quali, giardini, parchi, broli che rivestono un interesse storico testimoniale devono essere tutelati e conservati. La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).
- 2 In sede di presentazione dei titoli edilizi dovranno essere evidenziati e documentate le interferenze con le aree a parco o giardino di interesse storico testimoniale. Al riguardo gli elaborati costituenti la richiesta di titolo edilizio dovranno essere corredati da schemi e progetti esaustivi che ne dimostrino la qualificazione le modalità di recupero degli elementi quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

Art.56. ORTI URBANI

- 1 Un orto urbano è uno spazio verde generalmente di proprietà pubblica di dimensione variabile la cui gestione è affidata per un periodo di tempo definito ai singoli cittadini, o riuniti in specifici gruppi o associazioni.
- 2 L'Amministrazione Comunale ha la possibilità, tramite un bando, di concedere la gestione di piccoli appezzamenti di terreno da destinate ad orti urbani (anche dietro il pagamento di un affitto).
- 3 Il Comune si affida agli orti urbani come strumento concreto per combattere il degrado in specifiche aree periferiche, che proprio grazie a questo tipo di attività possono essere riqualificate in breve tempo.
- 4 I beneficiari – tipicamente coltivatori non professionisti – ricevono in concessione questi spazi per uno o più scopi predefiniti, primo fra tutti quello relativo alla produzione di fiori, frutta e ortaggi che serviranno a soddisfare i bisogni degli assegnatari.
- 5 All'interno delle aree destinate ad orti urbani potranno essere realizzate strutture in legno da destinare a ricovero attrezzi le quali dovranno essere installate previa comunicazione di inizio lavori (ad eccezione per quelli che ricadono nella zona di vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 per i quali sarà necessario richiedere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica) con la quale verrà dimostrata la congruità delle strutture con le caratteristiche dimensionali e tipologie definite in sede di bando dall' amministrazione Comunale.
- 6 Le aree per gli orti urbani dovranno essere allacciate alla rete dell'acquedotto comunale o altro sistema di adduzione consono alle finalità di gestione e funzionamento.

**Art.57. PERCORSI E SENTIERI IN TERRITORIO RURALE**

- 1 Costituiscono la trama relazionale minore ma paesaggisticamente significativa del territorio rurale. Sono di interesse paesistico i percorsi che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica dei luoghi.
- 2 Per questi elementi il degrado è caratterizzato da:
 - a) mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico;
 - b) presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva;
 - c) tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo;
 - d) tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti.
- 3 È vietata la chiusura con cancellate o reti metalliche dei percorsi e dei sentieri di fruizione paesaggistica.

Art.58. CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO

- 1 Le procedure attuative delle trasformazioni territoriali promosse ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 sono sottoposte a valutazione di congruenza con gli aspetti afferenti alla rete e le connessioni ecologiche stabilite alla scala comunale, provinciale e regionale.

Art.59. CONNESSIONI ALLA RETE VERDE COMUNALE

- 1 La rete verde è l'insieme organizzato di tutti gli elementi esistenti e potenziali che costituiscono il patrimonio paesistico comunale e di quelli che ne permettono una fruizione sostenibile.
- 2 La rete verde costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.
- 3 In sede di presentazione delle pratiche al S.U.E. i progetti che si caratterizzano come procedure attuative di cui all' art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, dovranno dotarsi di adeguati elaborati rappresentativi del rispetto dei principi di coerenza e rafforzamento della rete verde comunale. Le finalità ultime riguardano i seguenti obiettivi:
 - a) incentivare la multifunzionalità degli spazi aperti, potenziando il sistema di connessioni tra i parchi urbani e le aree per la fruizione e prestando attenzione alla transizione tra spazio rurale e territorio edificato;
 - b) integrare il sistema delle aree verdi con quello delle acque superficiali e la rete ecologica, sostenendo i processi di rinaturalizzazione e riqualificazione paesaggistica ad essi connessi;
 - c) salvaguardare gli elementi naturali residui;
 - d) incentivare la fruizione e la mobilità sostenibili implementando il sistema dei percorsi ciclopedonali;
 - e) favorire lungo i corsi d'acqua interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o rimboschimenti con specie arboree e arbustive per creare nuove fasce di



vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.



Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.60. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

- 1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dalla Agenzia di Tutela della Salute competente, ai sensi della vigente legislazione.
- 2 È fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi all'acquedotto ove esso esista in accordo con l'Ente Gestore. In caso contrario non potrà essere rilasciato permesso di edificare senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero.
- 3 La realizzazione del tratto di rete necessario al collegamento dell'edificio all'acquedotto risulterà a totale carico del proprietario dell'immobile o del titolare del permesso di costruire.
- 4 Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità, fatte salve destinazioni per le quali l'approvvigionamento idrico non costituisce bene necessario.
- 5 I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Art.61. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

- 1 Le acque reflue debbono essere convogliate alla fognatura comunale in conformità ai regolamenti degli enti gestori nonché trattate ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152.
- 2 Nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione edilizia deve essere realizzata la divisione delle reti di smaltimento dei reflui convogliati in acque bianche ed acque nere; devono essere adottati sistemi che prevedano il riuso delle acque bianche o, in generale, il risparmio della risorsa idrica coerentemente con la disciplina dell'invarianza idraulica.
- 3 Per le nuove costruzioni in caso di possibilità di utilizzo ai sensi di legge della fossa Imhoff si dovrà provvedere al trattamento separato delle acque provenienti da wc e quelle provenienti da lavabi, docce, lavatrici, lavastoviglie e bidet al fine di favorire una ottimale funzionalità dell'impianto ed una più agevole manutenzione dello stesso, mediante un pozzetto "sgrassatore" da posizionare prima dell'immissione delle acque saponose nella fossa.
- 4 Qualora in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) il proprietario, o soggetto avente titolo sull'immobile interessato, deve richiedere una nuova autorizzazione all'ente gestore allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.
- 5 Le acque meteoriche provenienti da tetti, cortili e in genere dai solai di zone fabbricate, devono essere ~~convogliate alla rete delle acque bianche comunale o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, nonché nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Regionale relativo all'invarianza idraulica ed idrologica~~ gestite in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 4 del R.R. 7/2017 e s.m.i nonché in ottemperanza alle disposizione dell' allegato F al presente Regolamento Edilizio.



- 6 Lo smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne dovrà essere conforme a quanto disciplinato dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n.4.

Art.62. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI

- 1 Gli interventi relativi a nuove costruzioni destinati ad insediamenti residenziali devono essere realizzati in conformità alle eventuali prescrizioni contenute nei Regolamenti comunali o degli enti gestori per lo svolgimento del servizio di raccolta differenziata.
- 2 In carenza di tali prescrizioni devono in ogni caso essere assicurate le seguenti condizioni:
 - a) In caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione di edifici plurifamiliari deve essere individuata un'area di proprietà privata adibita al deposito temporaneo dei contenitori della raccolta differenziata.
 - b) Le aree di deposito dei contenitori dei rifiuti devono essere localizzate in luoghi direttamente accessibili dalla strada o dal marciapiede, tali da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.
 - c) Per insediamenti destinati ad attività commerciali, terziari e ricettivi deve essere assicurata l'installazione di un numero adeguato di contenitori destinati alla raccolta di imballaggi e, ove le condizioni di operatività del servizio lo consentano, della frazione organica dei rifiuti.
 - d) In caso di dimostrata impossibilità al rispetto delle disposizioni di cui ai punti precedenti è consentito derogare da parte del S.U.E.

Art.63. DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

- 1 Ogni edificio deve essere dotato di canalizzazioni interne per la distribuzione dell'energia elettrica ed esterne per l'allacciamento a tale servizio fino al punto di consegna che l'Ente gestore dovrà stabilire per ogni utenza, secondo le modalità esecutive stabilite in conformità alle disposizioni di legge in materia.
- 2 All'esterno dell'immobile dovrà essere installato l'apparecchio di rilevazione dell'utenza.
- 3 La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme C.E.I. e U.N.I., nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dalla disciplina normativa afferente alle attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art.64. DISTRIBUZIONE DEL GAS

- 1 La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito ente gestore.
- 2 La materia relativa alla distribuzione del gas, è regolata dalle pertinenti norme C.E.I. e U.N.I. nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dalla disciplina normativa afferente installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art.65. RICARICA VEICOLI ELETTRICI

- 1 Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sede di presentazione dei progetti connessi



alle opere di urbanizzazione è obbligatorio dotare gli spazi a parcheggio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, secondo le modalità indicate dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018, n. XI/695.

- 2 All'interno dei Nuclei di antica formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, le infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli devono essere localizzate e progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.

Art.66. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

- 1 Si richiamano i contenuti di cui al successivo Art.80 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.

Art.67. TELECOMUNICAZIONI

- 1 L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto dei manufatti. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del decreto ministeriale 10 settembre 1999 sulle emissioni elettromagnetiche e le relative norme regionali in materia.
- 2 Per ogni edificio condominiale è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva e di una antenna parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
- 3 Gli impianti devono essere centralizzati e le antenne poste sulla copertura, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto; sono da escludersi installazioni in facciata.
- 4 Non sono ammessi cavi aerei per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
- 5 Nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, l'installazione delle antenne o dei ripetitori di trasmissione è sottoposta all'autorizzazione paesaggistica.

Art.68. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- 1 Le strade e gli spazi privati asserviti all'uso pubblico dovranno essere dotati di adeguato impianto di illuminazione realizzato in conformità al Codice della Strada ed alla normativa vigente in materia di risparmio energetico, sicurezza ed inquinamento luminoso. All'uopo si richiamano i contenuti della legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".
- 2 Il Comune per ragioni di pubblico servizio può collocare i corpi illuminanti sui muri esterni degli



edifici privati e pubblici.

Art.69. ILLUMINAZIONE ESTERNA NEGLI SPAZI PRIVATI

- 1 Gli impianti di illuminazione esterna negli spazi privati dovranno essere realizzati in conformità alla legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

**Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico****Art.70. MODALITÀ DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

- 1 Per gli immobili ricadenti all'interno dei Nuclei di antica formazione valgono le disposizioni di cui all' Allegato A al presente Regolamento "modalità di recupero e valorizzazione dei Nuclei di antica formazione".
- 2 In caso di discordanza tra la disciplina generale del presente Regolamento e i contenuti dell'allegato A, questi ultimi assumono carattere prevalente.

Art.71. PUBBLICO DECORO MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

- 1 Il Comune di Montichiari favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
- 2 Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso.

1.1. Aree inedificate e edifici in disuso

- 1 Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette alla manutenzione periodica ed al mantenimento delle condizioni di igiene e sicurezza, assicurando gli aspetti del decoro urbano.
- 2 Il Comune può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o con recinzioni, che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,00 m, di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.
- 3 Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
- 4 In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra il Comune provvede all'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore.
- 5 Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di rifiuti, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc.



1.2. Elementi progettuali per la qualità degli interventi

- 1 Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto urbano.
- 2 Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
- 3 Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
- 4 L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

1.3. Pubblico decoro nei Nuclei di antica formazione

- 1 Si richiamano i contenuti di cui all'allegato A al presente Regolamento edilizio.

Art.72. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

- 1 Con riferimento ai fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, la scelta dei materiali, dei colori, della partitura e del linguaggio architettonico deve essere fatta considerando i caratteri degli edifici adiacenti, al fine di garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano esistente.
- 2 Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in edifici con tipologia a schiera, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e uniformarsi alle soluzioni complessive o riferite ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme) che risultino coerenti con le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio.
- 3 I prospetti con affaccio su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.
- 4 In tema di facciate e prospetti all'interno dei Nuclei di antica Formazione si rimanda ai contenuti dell'allegato A "modalità di recupero e valorizzazione dei Nuclei di antica formazione".

Art.73. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE PARAPETTI E DAVANZALI

1.1. Sporgenze e aggetti

- 1 Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, di larghezza inferiore o uguale a 5,00 metri, non è consentita l'occupazione di spazio pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di 4,00 metri dal suolo; sopra dette altezze sono concesse sporgenze non maggiori di 10 cm.
- 2 Per le strade di larghezza maggiore è consentita la sporgenza sul suolo pubblico dal vivo delle



facciate, di zoccoli, decorazioni ed infissi di qualsiasi genere fino a 10 cm di altezza misurata dal suolo pubblico, previo ottenimento dell'autorizzazione all'occupazione permanente.

- 3 Al fine di non intralciare la mobilità veicolare, gli oggetti su spazi aperti al pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di 4,50 metri dalla quota stradale.
- 4 Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non devono mai sporgere oltre 1,50 metri e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
- 5 Le parti mobili degli infissi prospettanti su spazi aperti al pubblico, a un'altezza inferiore a metri 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, salvo eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

1.5. Parapetti

- 1 I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- 2 I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,00 metro per i primi due piani fuori terra e di 1,10 metri per tutti gli altri piani.
- 3 Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a 0,90 metri per i primi due piani fuori terra e di 1,00 metro per tutti gli altri piani.
- 4 L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a 10 cm in modo da non favorire l'arrampicamento.
- 5 È vietata l'installazione di parapetti scalabili ossia composti da traversi orizzontali.

1.6. Aperture, serramenti, sporti all'interno dei Nuclei di antica formazione

1. Si rimanda alle disposizioni di cui all' Allegato A al presente regolamento "modalità di recupero e valorizzazione dei nuclei di antica formazione".

Art.74. DISCIPLINA DEL COLORE

- 1 Sino alla redazione degli specifici piani di settore, negli interventi si dovranno utilizzare tinteggiature e/o partiture decorative preesistenti rilevabili per analogia in un contesto esteso.
- 2 Per la disciplina specifica afferente ai Nuclei di antica formazione si rimanda all'allegato A di cui al presente Regolamento Edilizio.
- 3 Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio indipendentemente dal frazionamento proprietario.
- 4 In particolare, per la tinteggiatura parziale di edifici a cortina, bifamiliari o a schiera deve essere presentata idonea documentazione che dimostri la compatibilità con i cromatismi esistenti.
- 5 Le nuove facciate e le nuove porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.



Regolamento Edilizio

- 6 I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
- 7 Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi e altri elementi analoghi esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.
- 8 Le parti in pietra (a titolo esemplificativo portali, balconi, scale) presenti negli edifici, in quanto elementi documentali di significato storico-architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- 9 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.
- 10 È consentito decorare le facciate degli edifici con pitture figurative, graffiti, iscrizioni. ecc., subordinatamente alla prescritta approvazione da parte del Comune.

Art.75. COPERTURE

- 1 Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; quando autorizzabili l'installazione di pannelli solari o simili deve rientrare nella linea di falda o comunque non oltrepassare la finitura dei fronti degli edifici.
- 2 Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.
- 3 Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.
- 4 Sono ammessi abbaini di ridotte dimensioni nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante, e - in genere - del rigore compositivo a cui deve essere improntato il disegno della copertura.
- 5 Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo la normativa vigente.
- 6 Fatto salvo il rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, i tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di 3,50 metri dal livello stradale.
- 7 Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico, ma opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali.
- 8 Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.



- 9 Per gli immobili ricadenti all'interno dei Nuclei di antica formazione, la disciplina particolareggiata di cui all'allegato A al presente regolamento, ne dettaglia le caratteristiche delle coperture, gronde e sporgenze.

Art.76. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI

- 1 L'installazione o la sostituzione di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica devono rispettare i seguenti criteri:
 - a) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'estetica e degli impatti visivi ed ambientali;
 - b) sono dissuase le installazioni prospicienti spazi pubblici all'esterno dei balconi, dei terrazzi non di copertura nonché vietati sull'estradosso delle falde di copertura ovunque esse siano orientate;
 - c) l'acqua di condensa prodotta dagli impianti deve essere convogliata nella rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche del fabbricato.
- 2 L'installazione degli apparecchi di cui al comma precedente è possibile:
 - a) al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
 - b) sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la predisposizione di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne la visibilità dall'intorno;
 - c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati;
 - d) solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.
- 3 Per i generatori di calore del tipo autonomo è consentito il posizionamento sulle facciate all'interno di un apposito vano tecnico, integrato nella parete e dello stesso colore dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo.
- 4 Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista, atti ad alloggiarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori; andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

Art.77. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE

1.1. Insegne commerciali e pubblicitarie

- 1 Fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche panoramiche dei percorsi.
- 2 La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici, non costituire intralcio alla mobilità



Regolamento Edilizio

pedonale e veicolare e deve essere preventivamente autorizzata ai sensi dell'art.23 del Codice della Strada.

- 3 Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.
- 4 Il bordo inferiore delle insegne a bandiera non può essere collocato ad un'altezza inferiore a metri 4,00 dal livello del marciapiede ed il suo aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede.
- 5 Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre metri 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

1.2 Targhe professionali

1.3 Insegne commerciali e pubblicitarie nei Nuclei di antica formazione

- 1 Si rimanda all'Allegato A di cui al presente Regolamento Edilizio.

1.4 Mostre e vetrine

- 1 Le vetrine devono essere progettate in funzione dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri delle costruzioni e dell'ambiente circostante.
- 2 Le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.
- 3 La vetrina può essere dotata di serrande in metallo a maglia aperta, tale da facilitare l'introspezione del negozio.

1.5 Tende

- 1 Le tende esterne devono risultare in armonia con l'edificio e il suo intorno, devono essere omogenee per ogni edificio, nella forma, nel tipo, nel colore e nel materiale utilizzato e, la loro collocazione deve rispettare gli elementi di carattere architettonico presenti, quali modanature, cornici di porte o altre partiture o elementi decorativi di facciata.
- 2 Le tende aggettanti sul suolo pubblico possono essere installate solo a servizio esclusivo di pubblici esercizi ed attività commerciali e devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate; non sono ammesse tende singole a riparo di più vetrine o più tende a riparo di una sola vetrina.
- 3 Le tende aggettanti sul suolo pubblico sono vietate se non consentono un adeguato passaggio sottostante. I bordi inferiori delle tende devono essere posti ad un'altezza superiore a 2,20 metri misurata dal marciapiede e avere sporgenza massima pari a quella del marciapiede sottostante e comunque mai superiore a 1,50 metri.
- 4 Per i Nuclei di antica formazione si applicano i disposti di cui al successivo allegato A.



Capo VI – Elementi costruttivi

Art.78. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE

1 In riferimento all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente in materia elencata nell'Allegato C alla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018, n. XI/695.

2 All'interno dei Nuclei di antica formazione individuati dallo strumento urbanistico comunale, le opere finalizzate all'eliminazione o al superamento delle barriere architettoniche devono, ove possibile, essere localizzate e progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.

Art.79. SERRE BIOCLIMATICHE

1 In tema di serra bioclimatica si rimanda ai contenuti di cui al precedente Art.33 REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI.

Art.80. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1 Il Comune promuove nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

2 I disposti normativi di riferimento per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono i seguenti:

- decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità);
- decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010 (linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili);
- decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE);
- decreto ministeriale 19 maggio 2015 (approvazione del Modello unico per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di piccoli impianti fotovoltaici);
- legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche);
- delibera della Giunta Regionale 18 aprile 2012, n. IX/3298 – "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia".

3 Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili così come stabilito dalla normativa nazionale e regionale in materia.



- 4 L'inosservanza dell'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del titolo edilizio.

Art.81. COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

- 1 In tema di coperture, canali di gronda e pluviali si rimanda ai contenuti di cui al precedente Art.75 COPERTURE.

Art.82. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

- 1 Si definiscono intercapedini gli spazi posti tra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante necessari per l'illuminazione indiretta, l'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite.
- 2 Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli e correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
- 3 In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo e pagamento del canone di occupazione suolo pubblico, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili.
- 4 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art.83. RECINZIONI

- 1 Per gli ambiti territoriali contraddistinti dalla presenza di funzioni urbane in tema di recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:
- a) negli ambiti residenziali e ad essi assimilati, le recinzioni non devono superare l'altezza di metri 1.80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato (o marciapiede se presente) e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, cancellate, grigliati e/o muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di metri 1,00 sovrastati da eventuale cancellata, rete, grigliato ecc. e parti cieche caratterizzanti gli elementi sovrastanti e che non potranno avere un rapporto vuoto pieno inferiore a 0,50;
 - b) negli ambiti produttivi, terziari/commerciali e ad essi assimilati, le recinzioni non devono superare l'altezza di metri 2.00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato (o marciapiede se presente). Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e/o muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di metri 1,00 sovrastati da eventuale cancellata, rete, grigliato su confini con aree pubbliche. Le parti cieche caratterizzanti gli elementi sovrastanti non potranno avere un rapporto vuoto pieno inferiore a 0,50. A confine con aree private è anche consentito l'utilizzo di muri o recinzioni cieche fino ad un'altezza di m 2,00;
 - c) le caratteristiche di cui al punto a) e b) possono essere derogate in seguito ad assenso da parte dello S.U.E. esclusivamente al fine dell'ottenimento di un'omogeneità di allineamento con le recinzioni preesistenti nonché a seguito dell'utilizzo di tipologie di recinzione che si contraddistinguono per la messa in opera di sistemi di "verde verticale" fino ad un'altezza massima di 2,50 metri.



- 2 Per gli ambiti territoriali extraurbani appartenenti al sistema agricolo in tema di recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:
- a) per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali tradizionali ed altezza massima di metri 2,00 o in omogeneità di allineamento);
 - b) nelle zone agricole le recinzioni dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate sono ammesse solo mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno e/o rete metallica plastificata in colore verde con altezza massima di metri 2,20, realizzate anche in appoggio su fondazioni emergenti dal terreno fino ad un'altezza massima di 30 cm;
 - c) sono consentite le recinzioni per la chiusura del fondo ai sensi dell'art. 841 del Codice Civile, esclusivamente con paletti in legno di altezza non superiore a 1,50 metri con interposta eventuale rete metallica plastificata di colore verde, e dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica. Altre tipologie e caratteristiche dimensionali sono ammesse in funzione dell'attività agricola da svolgere all'interno dello spazio recintato. È fatta salva la possibilità di utilizzo della sola rete metallica per allevamenti di animali di piccola taglia previa dimostrazione di adeguato rapporto tra superficie fondiaria (oggetto di richiesta di recinzione) e numero di capi, nonché previa dimostrazione di coerenza con quanto stabilito dalle norme igienico sanitarie e del benessere animale.
- 3 Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione in particolare occludendo o riducendo la visibilità.
- 4 In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, le altezze di cui ai punti precedenti sono da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

Art.84. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

- 1 Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere. Nelle corti e nei cortili privati o privati di uso pubblico sono ammessi interventi di sistemazione delle pavimentazioni esistenti, nonché la formazione di strutture e manufatti accessori alla destinazione d'uso principale come, gazebo, pergole, piscine, ecc., coerentemente con quanto disposto dal regolamento edilizio.
- 2 Le superfici permeabili devono essere adeguatamente sistemate, preferibilmente con vegetazione, e deve essere garantita la necessaria cura e manutenzione in modo da evitare l'insorgere di eventuali condizioni di degrado.
- 3 È consentito l'utilizzo dei campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali e di aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali ad edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale, anche localizzati in ambiti territoriali non residenziali, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura nonché degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo.
- 4 Gli interventi che prevedono l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte devono rispettare i principi di invarianza idraulica ed idrologica.

**1.1. Aree di pertinenza nei Nuclei di Antica formazione**

- 1 Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente ineditati devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni dello strumento urbanistico comunale fatte salve le possibilità di formazione di strutture e manufatti accessori alla destinazione d'uso principale quali i gazebo, le pergole e le piscine.
- 2 Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico non possono essere frazionate con recinzioni fisse di qualsiasi tipo; è ammessa la suddivisione con fioriere mobili.
- 3 Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti dell'allegato A al presente Regolamento nonché alle N.T.A. del P.G.T.

Art.85. PISCINE

- 1 Nelle aree di pertinenza degli edifici, mediante titolo abilitativo, è consentita la realizzazione di piscine private nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) la vasca deve rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 metri derogabile mediante accordo tra le parti confinanti stipulato in un atto notarile registrato e trascritto;
 - b) i relativi vani tecnici, di dimensioni strettamente necessarie all'installazione degli impianti, devono essere completamente interrati;
 - c) devono essere dotate di adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua;
 - d) i bordi devono preferibilmente avere pavimentazioni antisdrucchiolevoli.
- 2 Previo parere della commissione del paesaggio è consentita la realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nei Nuclei di antica formazione a condizione che non vengano compromesse le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.
- 3 Le piscine devono essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua, tali da non creare problematiche e criticità alla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; devono essere dotate obbligatoriamente di sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura. Per qualsiasi tipo di scarico in fognatura deve essere richiesta l'ammissione allo scarico rilasciata dall'ente gestore.
- 4 Oltre a quanto disposto al presente articolo, per le piscine pubbliche, collettive ed ai parchi acquatici, si rimanda a quanto contenuto nella delibera della Giunta Regionale 17 maggio 2006, n. VIII/2552 "Requisiti per la costruzione, la manutenzione, la gestione, il controllo e la sicurezza delle piscine natatorie per quanto attiene gli aspetti igienico-sanitari".
- 5 Nella realizzazione delle piscine è ammissibile, relativamente alla superficie interessata dal loro ingombro (considerando anche la parte pavimentata fino a 1 m dal filo interno della vasca) e vani tecnici annessi, la deroga al reperimento della quota di verde permeabile disposta dallo strumento urbanistico.

Art.86. VASCHE

- 1 Nelle aree scoperte è ammessa la realizzazione di vasche intese come strutture destinate a



contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica, prive di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Per le vasche ornamentali la profondità non potrà essere superiore a 0,80 cm.

- 2 Le vasche devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 metri derogabile mediante accordo tra le parti confinanti stipulato in un atto notarile registrato e trascritto.

Art.87. SOPPALCHI

- 1 In tema di soppalchi si rimanda all'Art.30 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.

Art.88. PERGOLATI E GAZEBO

- 1 In tema di pergolati e gazebo si rimanda all'Art.50 PERGOLATO e all'Art.51 GAZEBO.



TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.89. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

- 1 Lo S.U.E. esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia come definita dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo edilizio.
- 2 L'autorità comunale può esercitare la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
- 3 L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini. In quest'ultimo caso, lo S.U.E. provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui dal contenuto dell'esposto emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia lo S.U.E. non è tenuto a disporre alcun accertamento.
- 4 L'attività di controllo è esercitata in seguito alla ricezione di esposti e/o segnalazioni debitamente sottoscritte, e di cui sia certa la provenienza.
- 5 Per l'attività di vigilanza lo S.U.E. si avvale degli agenti della Polizia Locale.
- 6 Eventuali notizie di reato sono trasmesse dalla Polizia Locale alla competente Autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

Art.90. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- 1 L'attività di vigilanza è svolta dalla Polizia Locale.
- 2 Per l'esercizio della vigilanza, ed in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite o in corso di esecuzione al titolo abilitativo e per l'accertamento di opere non autorizzate, gli agenti di Polizia Locale ed il personale tecnico dello S.U.E. hanno facoltà in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti.
- 3 Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di Polizia Locale e al personale tecnico dello S.U.E. incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

Art.91. SANZIONI

- 1 Le violazioni delle norme del presente Regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati da TUE o da altre norme, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.



TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art.92. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1 L'entrata in vigore di leggi o norme prevalenti sul Regolamento Edilizio successiva alla sua approvazione comporta la disapplicazione automatica delle relative disposizioni.
- 2 Il Regolamento Edilizio aggiornato è approvato secondo la procedura di cui all'art. 29 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.

Art.93. RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

- 1 Le Definizioni Tecniche Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche, di cui all'allegato B dalla delibera della Giunta Regionale 24 ottobre 2018, n. XI/695, acquistano efficacia a partire dal primo aggiornamento del Piano di Governo del Territorio.

Art.94. ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1 Costituiscono parte integrante del presente regolamento edilizio:
 - **l'allegato A "modalità di recupero e valorizzazione dei Nuclei di antica formazione";**
 - **l'allegato B alla delibera della Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 n. XI/695 (definizioni tecniche uniformi);**
 - **l'allegato C alla delibera della Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 n. XI/695 (Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia eventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale);**
 - **l'allegato D "recepimento prescrizioni tecniche del DDGS 12678/2011 in tema di gas radon";**
 - **l'allegato E "D.C.C. n. 38 del 22 giugno 2006 approvazione definitiva modifiche del titolo III, capitolo X del Regolamento d'Igiene".**
 - **L'allegato F Disciplina del principio di invarianza idraulica ed idrogeologica**
- 2 Eventuali modifiche e aggiornamenti apportati agli allegati B e C di cui al comma 1 saranno recepite in maniera diretta nel presente Regolamento senza necessità di ricorrere alla procedura di cui all'art. 29 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, fatte comunque salve differenti disposizioni regionali sopravvenute.