



# REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Geom. Roberto Fiore

m.rizzi

Il Sindaco

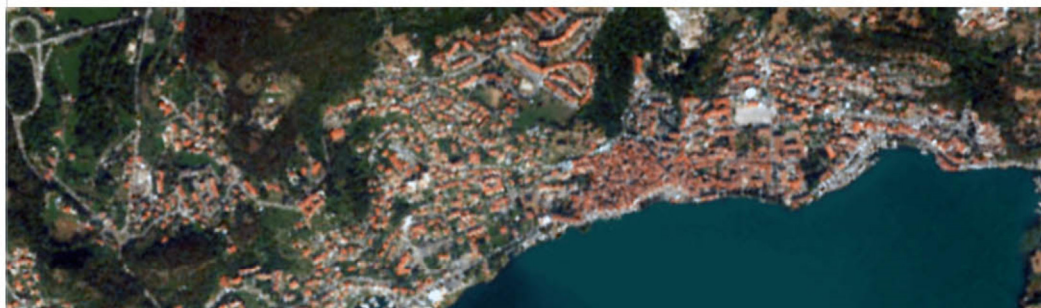
Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Approvato con delibera del C.C. n° ..... del.....

2 0 2 5 (ns. rif. 552-U)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 - 25124 brescia (bs) tel. 0302425005  
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

## Sommario

<b>Parte prima – Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia.....</b>	<b>5</b>
Articolo 1 – Disposizioni generali.....	5
<b>Parte seconda – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.....</b>	<b>9</b>
<b>Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali .....</b>	<b>9</b>
Articolo 2 – Ambito di applicazione.....	9
<b>Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi .....</b>	<b>10</b>
Articolo 3 – Sportello Unico per l'Edilizia. Soggetti competenti per i procedimenti .....	10
Articolo 4 – Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie e specifiche tecniche degli elaborati progettuali.....	10
Articolo 5 – Modalità di coordinamento con lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) .....	11
Articolo 6 – Avvio del procedimento .....	12
Articolo 7 – Responsabile del Procedimento .....	12
Articolo 8 – Responsabile del Servizio .....	13
Articolo 9 – Conferenza dei Servizi .....	14
Articolo 10 – Richiesta dei poteri sostitutivi.....	15
<b>Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi.....</b>	<b>16</b>
Articolo 11 – Pubblicità, trasparenza ed economicità.....	16
Articolo 12 – Procedimento del Permesso di Costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo .....	16
Articolo 13 – Modalità diretta convenzionata .....	18
Articolo 14 – Contributo di costruzione .....	19
Articolo 15 – Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.....	19
Articolo 16 - Cessione di aree, realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi .....	19
Articolo 17 - Realizzazione edilizia residenziale sociale.....	19
Articolo 18 - Interventi urgenti.....	19
Articolo 19 - Fascicolo del fabbricato.....	19
Articolo 20 - Agibilità e agibilità parziale.....	20
Articolo 21 - Varianti.....	20
Articolo 22 - Interventi non ultimati.....	20
Articolo 23 - Valutazione paesaggistica degli interventi e delle opere.....	20
Articolo 24 – Certificato di destinazione urbanistica .....	20
<b>Titolo II- Disciplina dell'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>21</b>
<b>Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>21</b>
Articolo 25 - Tipologia degli interventi edilizi.....	21
Articolo 26 - Attività edilizia libera .....	21
Articolo 27 - Destinazioni d'uso .....	21

Articolo 28 - Permessi di costruire in deroga .....	21
Articolo 29 - Inizio dei lavori ed individuazione.....	21
Articolo 30 - Ultimazione dei lavori.....	21
<b>Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori .....</b>	<b>22</b>
Articolo 31 - Requisiti e dotazioni dei cantieri .....	22
Articolo 32 - Tolleranze di cantiere.....	23
Articolo 33 - Demolizioni.....	23
Articolo 34 - Operazioni di scavo .....	23
Articolo 35 - Gestione del materiale proveniente dallo scavo .....	23
Articolo 36 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici.....	24
Articolo 37 - Ordigni bellici.....	24
<b>Titolo III- Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costitutive e funzionali .....</b>	<b>25</b>
<b>Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio .....</b>	<b>25</b>
Articolo 38 - Distanze e altezze .....	25
Articolo 39 - Edificazione sul confine .....	25
Articolo 40 - Locali seminterrati.....	25
Articolo 41 - Scale e parapetti .....	25
Articolo 42 - Locali sottotetto non agibili.....	26
Articolo 43 - Volumi tecnici.....	26
Articolo 44 - Prevenzione dei rischi di caduta dall’alto.....	27
Articolo 45 - Servizi indispensabili degli edifici.....	29
Articolo 46 - Altezze minime dei locali .....	31
Articolo 47 - Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari.....	32
Articolo 48 - Superficie e cubatura minima utile degli ambienti.....	48
Articolo 49 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici.....	48
Articolo 50 - Soppalchi.....	49
Articolo 51 - Qualità dell’aria in spazi confinati.....	50
Articolo 52 - Areoilluminazione e ventilazione naturale.....	51
Articolo 53 - Ventilazione meccanica controllata .....	52
Articolo 54 - Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito – sale scommesse.....	53
Articolo 54.bis - Norme per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.....	53
<b>Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....</b>	<b>54</b>
Articolo 55 – Norma generale.....	54
Articolo 56 – Plateatici e <i>dehors</i> .....	60
Articolo 57 - Nuovi passi carrabili.....	67
Articolo 58 - Autorimesse o posti auto privati.....	68
<b>Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....</b>	<b>69</b>
Articolo 59 - Interrelazioni con aree verdi e viabilità.....	69

Articolo 60 - Obiettivi di tutela ambientale .....	70
Articolo 61 - Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo .....	70
Articolo 62 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	70
Articolo 63 - Recupero urbano e sicurezza pubblica - aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso .....	71
<b>Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche .....</b>	<b>72</b>
Articolo 64 - Limitazione dello scarico di acque meteoriche nei ricettori naturali o artificiali .....	72
Articolo 65 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete .....	72
Articolo 66 - Volumi tecnici e impiantistici .....	74
Articolo 67 - Risorse idriche.....	74
Articolo 68 - Riduzione del consumo di acqua potabile.....	74
Articolo 69 - Recupero delle acque piovane .....	75
Articolo 70 - Tipi di scarico.....	75
<b>Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....</b>	<b>77</b>
Articolo 71 - Ambiente urbano.....	77
Articolo 72 - Elementi progettuali per la qualità degli interventi .....	77
Articolo 73 - Illuminazione pubblica .....	79
Articolo 74 - Disciplina del colore .....	79
Articolo 75 - Commissione per il paesaggio .....	80
75.1 - Indicazioni generali e finalità.....	80
75.2 - Competenze e ruolo della Commissione per il Paesaggio .....	81
75.3 - Requisiti per i componenti della Commissione per il Paesaggio .....	81
75.4 - Istituzione e nomina della Commissione per il Paesaggio .....	82
75.5 - Durata della Commissione e sostituzione componenti .....	83
75.6 - Incompatibilità.....	83
75.7 - Convocazione della Commissione per il Paesaggio.....	84
75.8 - Validità delle sedute e delle decisioni .....	84
75.9 - Attività di segreteria della Commissione .....	85
75.10 - Documentazione per la presentazione delle pratiche .....	85
75.11 - Termini per l'espressione del parere .....	86
75.12 – Indicazioni comportamentali e procedurali .....	86
75.13 - Indennità .....	87
<b>Capo VI – Elementi costruttivi.....</b>	<b>88</b>
Articolo 76 - Superamento delle barriere architettoniche.....	88
Articolo 77 - Passaggi pedonali e marciapiedi .....	88
Articolo 78 - Spazi porticati e gallerie .....	88
Articolo 79 - Intercapedini e griglie di aerazione .....	89
Articolo 80 - Recinzioni.....	90
Articolo 81 - Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	90

Articolo 82 – Installazione di impianti solari fotovoltaici e termici .....	90
<b>4. Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo.....</b>	<b>92</b>
Articolo 83 - Procedure e adempimenti di vigilanza .....	93
Articolo 83-bis - Sanzioni .....	93
<b>Titolo V- Norme transitorie .....</b>	<b>94</b>
Articolo 84 - Aggiornamento del regolamento edilizio.....	94
Articolo 85 - Coordinamento con altre normative .....	94
Articolo 86 - Applicazione del regolamento .....	94
Articolo 87 - Abrogazioni.....	94
Articolo 88 - Facoltà di deroga .....	95
Allegato 1 - Schemi funzionali esemplificati <i>dehors</i> .....	96
Allegato 2 - Indicazioni orientative per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili .....	100
Allegato 3 - Disciplina degli spazi comunali aperti e di uso pubblico e indirizzi esplicativi di come intervenire .....	120

Tavola 2.6 Ambiti d'incidenza percettiva e sintesi del sistema vincolistico (rif. Allegato 2)

## **Parte prima – Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**

### **Articolo 1 – Disposizioni generali**

1. Il presente Regolamento Edilizio è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 *“Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*, nonché dell'art. 4 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.
2. Per quanto riguarda le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), si fa integralmente riferimento ai contenuti dell'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e alle NTA del PGT come adeguate in base a tali contenuti. E' fatto salvo quanto previsto al successivo art. 85.

**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.



VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

## **Parte seconda – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**

### **Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

#### **Articolo 2 – Ambito di applicazione**

1. Il presente Regolamento Edilizio è approvato in forza dell'art. 29 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Il Regolamento Edilizio si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme di competenza necessarie a darne esecuzione.
3. In caso di discordanza tra le indicazioni del Regolamento Edilizio e quelle del PGT queste ultime prevalgono sulle prime.
4. Per la possibilità di deroga alle indicazioni del presente Regolamento Edilizio si rimanda ai contenuti del successivo art. 88.

## ***Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi***

### **Articolo 3 – Sportello Unico per l'Edilizia. Soggetti competenti per i procedimenti**

1. L'Amministrazione comunale è dotata di strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente Regolamento Edilizio che, anche ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre strutture organizzative comunali competenti in materia di titoli abilitativi, di convenzionamenti, di piani attuativi e di accordi di programma nonché con i Comuni limitrofi, ovvero con Enti e Amministrazioni sovracomunali, in caso di necessità.
2. Ai fini di quanto sopra e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento amministrativo in tema di edilizia e di trasformazione del territorio si intendono:
  - a. per Responsabile del Procedimento, il responsabile della specifica unità organizzativa presso la quale è incardinato il procedimento o il funzionario allo scopo nominato;
  - b. per Responsabile del Servizio, il funzionario preposto alla direzione dello Sportello Unico per l'Edilizia, cui compete in via generale l'emanazione dei titoli abilitativi e la nomina del Responsabile del Procedimento nonché i poteri sostitutivi nei confronti del Responsabile del Procedimento medesimo.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia e di trasformazione del territorio. Tutte le comunicazioni al soggetto interessato vengono trasmesse esclusivamente dalla struttura competente.
4. Il Responsabile del Servizio svolge anche l'attività di coordinamento al fine dell'aggiornamento al Regolamento Edilizio come indicato dai successivi artt. 84 e 85.

### **Articolo 4 – Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie e specifiche tecniche degli elaborati progettuali**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro, sempre telematico, della documentazione alle altre amministrazioni che eventualmente

intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità.

2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto le attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ed i relativi elaborati tecnici e allegati, sono presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), esclusivamente in modalità telematica. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che eventualmente intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
3. Per tali finalità il Comune si avvale di apposita piattaforma telematica.
4. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico sostituisce completamente quella in formato cartaceo, in quanto rispettosa dei dettami della cd. Amministrazione Digitale.
5. Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'art. 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'art. 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 5 – Modalità di coordinamento con lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)**

1. I procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive, di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 5, sono istruiti con la procedura prevista dal D.P.R. n. 160/2010.
2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) agisce in maniera strettamente integrata con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
3. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa, l'Amministrazione comunale potrà adottare specifico Regolamento comunale con cui disciplinare le procedure che garantiranno l'integrazione tra il SUAP e il SUE e specificare i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

## **Articolo 6 – Avvio del procedimento**

1. Possono presentare richiesta di titoli abilitativi edilizi o le altre richieste disciplinate dal presente Regolamento Edilizio il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo.
2. La presentazione delle pratiche avviene, come specificato al precedente art. 4, per via telematica secondo le specifiche indicate sulla piattaforma telematica messa a disposizione dall'Amministrazione. In relazione alle innovazioni organizzative ed informatiche del Settore, potranno essere introdotte nuove modalità di presentazione che saranno immediatamente pubblicate sul sito internet del Comune.
3. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - a. fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
  - b. fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni, le aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
  - c. dare dimostrazione del rispetto delle principali norme applicabili.
4. E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente di settore. Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le procedure amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, pertanto ogni richiesta, denuncia, segnalazione e comunicazione inoltrate, anche per via telematica, presso altro Ufficio comunale, si intenderà presentato alla data in cui perviene allo Sportello Unico per l'Edilizia attraverso le procedure della piattaforma telematica messa a disposizione sul sito istituzionale del Comune.
5. A seguito della presentazione del progetto, la struttura competente nei termini di legge rende noto al soggetto legittimato il nominativo del Responsabile del Procedimento nonché i dati relativi all'unità organizzativa competente per l'istruttoria.

## **Articolo 7 – Responsabile del Procedimento**

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente Regolamento Edilizio, ispira la propria attività al rispetto dei principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa, di partecipazione degli interessati, di collaborazione nella fase di iniziativa e di contraddittorio nelle fasi di valutazione.
2. Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del personale della sua unità organizzativa deputato all'istruttoria tecnica e amministrativa, deve assicurare la verifica:

- a. della regolarità formale e della completezza della documentazione;
  - b. dei casi di inapplicabilità ai sensi della normativa vigente;
  - c. dell'eventuale necessità di modalità diretta convenzionata ovvero di pianificazione attuativa.
3. Il Responsabile del Procedimento richiede tempestivamente (e comunque nel rispetto dei termini di legge) al soggetto legittimato le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità delle istanze/dichiarazioni/segnalazioni, ne informa il Responsabile del Servizio.
  4. In particolare, qualora la qualifica dell'intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato, il Responsabile del Procedimento comunica al Responsabile del Servizio la diversa qualificazione normativa accertata.
  5. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria, svolgendo la funzione di indirizzo della attività delle unità organizzative comunali, anche esterne alla struttura competente, che siano coinvolte nel procedimento. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità e la non contraddittorietà del momento decisionale in tutte le fasi del procedimento. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle unità organizzative esterne - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria, quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, sopralluoghi e verifiche.
  6. Il Responsabile del Procedimento invia le comunicazioni al soggetto legittimato, formula le richieste di integrazione dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, esamina tutte le memorie o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto, organizza e gestisce le eventuali fasi di partecipazione del soggetto legittimato, di terzi o del pubblico al procedimento.
  7. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso di rigetto di cui all'art. 10-bis della legge 241/1990 e ss. mm. e ii. La motivata proposta dà atto dei pareri espressi e contiene la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e le risultanze dell'esame di tutte le memorie presentate e delle controdeduzioni svolte nel corso dell'istruttoria.
  8. Sono comunque da intendersi sempre prevalenti le indicazioni in merito della normativa vigente in materia.

## **Articolo 8 – Responsabile del Servizio**

1. Il Responsabile del Servizio:
  - a. comunica al soggetto legittimato l'irricevibilità o l'inammissibilità dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, indicandone le ragioni;

- b. diffida dall'esecuzione dei lavori in caso di accertata inapplicabilità dal campo di applicazione dei titoli abilitativi esistenti secondo la normativa vigente e qualora, in sede di presentazione o durante l'istruttoria sia rilevato che la qualifica dell'intervento richiede un titolo diverso da quello presentato, comunica la diversa qualificazione normativa e procede alle segnalazioni previste dalla legge;
  - c. emette il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi, nonché l'eventuale motivato diniego;
  - d. esercita i poteri sostitutivi di cui al successivo art. 10;
  - e. esercita il controllo sull'attività edilizia, disponendo le opportune verifiche ed emettendo i conseguenti provvedimenti.
2. La figura del Responsabile del Procedimento può coincidere con quella del Responsabile di Servizio.

## **Articolo 9 – Conferenza dei Servizi**

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento Edilizio, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorii, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici eventualmente interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.
2. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle unità organizzative comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici eventualmente interessati, esprimono i relativi pareri su tutte le questioni afferenti l'unità organizzativa di appartenenza. Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza; qualora negativi, devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni. In ogni caso, le ragioni dell'eventuale parere negativo devono essere articolatamente motivate.
3. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni interessate o delle unità organizzative che, all'esito dei lavori della conferenza, non abbiano espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente. Ove le unità organizzative non abbiano reso parere espresso in sede di conferenza di servizi, questo ha valore di silenzio assenso e nel seguito del procedimento l'unità organizzativa interessata, nella persona del suo Responsabile, è tenuta a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio per lo stesso, nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi.

4. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato prontamente delle richieste istruttorie e dei pareri.
5. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.
6. Sono sempre fatti salvi i contenuti, da ritenersi prevalenti, degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies, 15 e 16 della Legge 241/1990 e ss. mm. e ii

#### **Articolo 10 – Richiesta dei poteri sostitutivi**

1. Il soggetto richiedente, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia stato dato avvio e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del Responsabile del Procedimento che è rimasto inerte.
2. Il potere sostitutivo delle attività del Responsabile del Procedimento spetta al Responsabile del Servizio gerarchicamente sovraordinato.
3. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali e nazionali.



## ***Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi***

### **Articolo 11 – Pubblicità, trasparenza ed economicità**

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, il Comune ritiene importante il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, ai quali garantisce, quando espressamente previsto dalla legge ovvero quando ritenuto opportuno dallo stesso Comune, la partecipazione nelle fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento Edilizio.
2. L'Amministrazione comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, tutto ciò riferito anche ai documenti già in suo possesso.
3. Il Comune ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati coinvolti nei medesimi procedimenti.
4. L'Amministrazione comunale pubblica, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito internet:
  - a. l'accesso alla piattaforma telematica di cui all'art. 4;
  - b. l'elenco degli uffici ove è possibile chiedere informazioni, anche sugli interventi in corso di esecuzione;
  - c. le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative previste per le diverse procedure;
  - d. il prospetto degli oneri di urbanizzazione in relazione alle diverse tipologie di intervento.

### **Articolo 12 – Procedimento del Permesso di Costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo**

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario. Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inerente il rilascio del titolo. Il decorso dei termini procedurali tiene conto della necessità dell'esperimento della prima fase di cui si è detto.

2. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate ad atto d'obbligo o a convenzione, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente la domanda di permesso di costruire convenzionato corredata dai documenti richiesti dall'art. 13.
3. La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti, può comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati, di nuova edificazione o sull'edificato esistente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi la cui attuazione può essere disciplinata per stralci funzionali. In tali casi, la convenzione disciplina la realizzazione di uno o più interventi edilizi privati, opere di urbanizzazione o attrezzature relative ad un intero stralcio funzionale ed è parte integrante e costitutiva del primo permesso di costruire. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.
4. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro i termini di legge, richiede i pareri o può convocare la conferenza dei servizi. Contestualmente il Responsabile del Procedimento procede all'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato, del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. L'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale, afferente ogni contenuto da disciplinare ivi compresa la tempistica di attuazione, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito; tale esito deve intervenire entro i termini di legge.
5. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare, alle altre Amministrazioni, agli Enti e ai gestori dei servizi pubblici, qualora interessati, a tutti i Settori interessati. Nei casi in cui non si ricorrerà alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza dovrà essere reso dagli altri settori e dalle altre amministrazioni entro i termini previsti per legge.
6. I pareri di cui al precedente comma 5 potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature nonché alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. Le proposte di modifica, in particolare, potranno essere dirette a rendere il progetto più coerente alle necessità di servizi e di infrastrutture.
7. Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Responsabile del Servizio che si pronuncia in via definitiva.

8. Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude comunicando l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione comunale. Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire. Se dall'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio e/o modifiche e integrazioni alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'Amministrazione.
9. Il Responsabile del Servizio, ricevuto dal soggetto legittimato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Responsabile del Servizio. Decorso i termini di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.
10. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 13 – Modalità diretta convenzionata**

1. Sono titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, il cui contenuto sia stato verificato e assentito dall'Amministrazione comunale, ovvero è richiesta la sottoscrizione di una convenzione.
2. E' previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. E' previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione comunale.
3. Il suddetto schema di atto unilaterale d'obbligo, o di convenzione, potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria o dei pareri acquisiti.

4. Fermo restando il procedimento previsto dal titolo abilitativo richiesto, l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione comunale, o la stipula della convenzione, sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.

#### **Articolo 14 – Contributo di costruzione**

1. Si rimanda a quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18 e 19 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. e dal Capo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 15 – Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale**

1. Le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono definite in base ai contenuti del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii, in particolare dell'art. 16, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., in particolare dall'art. 44, nonché dalle NTA del PGT vigente. I servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, sono appositamente individuati dal Piano dei Servizi del PGT vigente che ne detta, nella normativa, le modalità di individuazione e reperimento.

#### **Articolo 16 - Cessione di aree, realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi**

1. Si rimanda ai contenuti in merito delle NTA del PGT vigente e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### **Articolo 17 - Realizzazione edilizia residenziale sociale**

1. Si rimanda ai contenuti della normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### **Articolo 18 - Interventi urgenti**

1. Si rimanda ai contenuti della normativa nazionale e regionale vigente in materia di opere di pronto intervento e massima urgenza.

#### **Articolo 19 - Fascicolo del fabbricato**

1. Si rimanda ai contenuti della normativa nazionale e regionale vigente in materia.

## **Articolo 20 - Agibilità e agibilità parziale**

1. Si rimanda ai contenuti del Titolo III del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

## **Articolo 21 - Varianti**

1. Si rimanda ai contenuti in merito del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. nonché al capo VI della parte II del titolo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

## **Articolo 22 - Interventi non ultimati**

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è soggetta a nuovo titolo edilizio.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.
4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'art. 63 (Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso), qualora ne ricorrano i presupposti.

## **Articolo 23 - Valutazione paesaggistica degli interventi e delle opere**

1. Si rimanda al vigente Piano Territoriale Paesistico regionale, alle disposizioni e circolari applicative regionali in materia, al DPR 31/2017, al D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. e ai contenuti del vigente PGT.

## **Articolo 24 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia attraverso il sistema telematico in uso. Alla domanda è necessario allegare gli estremi catastali dell'area oggetto della domanda.
2. Il certificato è rilasciato dal Responsabile del Servizio e specifica:
  - a. le disposizioni urbanistiche vigenti e adottate riguardanti l'area interessata;
  - b. i vincoli ai quali è assoggettata l'area.

## **Titolo II- Disciplina dell'esecuzione dei lavori**

### ***Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori***

#### **Articolo 25 - Tipologia degli interventi edilizi**

1. Si rimanda all'art. 27 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 26 - Attività edilizia libera**

1. Si rimanda all'art. 6 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 27 - Destinazioni d'uso**

1. Si rimanda agli artt. 1.20, 1.21 e 1.22 delle NTA del PGT nonché, qualora contenenti diverse e prevalenti indicazioni, al capo VI della parte II del titolo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 28 - Permessi di costruire in deroga**

1. Si rimanda ai contenuti degli artt. 40, 40-bis, 40-ter della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e all'art. 14 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 29 - Inizio dei lavori ed individuazione**

1. Si rimanda ai contenuti in merito del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 30 - Ultimazione dei lavori**

1. Si rimanda ai contenuti in merito del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

## ***Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori***

### **Articolo 31 - Requisiti e dotazioni dei cantieri**

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro, rifacimenti, tinteggiature, etc., devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità, etc., si fa riferimento alla legislazione in materia, ovvero al D.lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.
2. I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed aventi un'altezza non inferiore a m. 1,50 per la parte prospiciente aree pubbliche o aperte al pubblico. Le opere esterne, ai fabbricati prospicienti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
3. Tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di idonei servizi igienici ed adeguate forniture di acqua potabile, in relazione alla durata ed all'entità dei lavori. Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione dei servizi dovranno essere assicurati gli indici minimi di abitabilità previsti nei capitoli "Abitazioni collettive" e "Fabbricati per abitazioni temporanei e/o provvisori".
4. Vi è obbligo di esporre il cartello cantiere in posizione ben visibile dalle pubbliche vie contenente tutte le informazioni necessarie a correttamente identificare la natura e la durata dei lavori, nonché nominativi delle figure coinvolte (committente, impresa esecutrice, progettisti, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza).
5. In ogni cantiere edile che prevede opere di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, dovranno essere sempre individuati specifici punti fissi necessari alla verifica, anche da parte degli organi competenti, del rispetto delle indicazioni progettuali nonché delle norme comunali e nazionali in tema di distanze.
6. L'esecuzione dei lavori edili, anche di manutenzione, deve svolgersi, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive stabilite dai regolamenti condominiali o in base a specifiche ordinanze sindacali, dalle ore 8,00 alle ore 19,00 nei giorni feriali e dalle ore 9,00 alle ore 18,00 nei giorni festivi. Si raccomanda la sospensione dei lavori o la riduzione delle operazioni rumorose dalle ore 14,00 alle ore 16,00. Dovranno comunque essere sempre rispettate le limitazioni imposte dalla vigente zonizzazione acustica comunale.

7. Il mancato rispetto delle indicazioni dei precedenti commi comporterà la corresponsione di una sanzione determinata secondo i contenuti dell'art. 83-bis.
8. E' sempre fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 32 - Tolleranze di cantiere**

1. Si rimanda ai contenuti dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 33 - Demolizioni**

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni si deve evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si procede alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva rumorosità.
2. Per ogni intervento di demolizione o scavo, o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, dovrà nella richiesta di autorizzazione specificare il recapito dello stesso materiale.
3. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, ove occorrente, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.
4. In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
5. E' sempre fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii. ed ogni altra disposizione legislativa in materia ambientale.

### **Articolo 34 - Operazioni di scavo**

1. Si rimanda ai contenuti del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 81/2008 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 35 - Gestione del materiale proveniente dallo scavo**

1. Si rimanda ai contenuti del D.Lgs. 152/2006 e del DPR 120/2017 e ss. mm. e ii. ed ogni altra disposizione legislativa in materia ambientale e di gestione di rifiuti e terre e rocce da scavi.



### **Articolo 36 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

1. Si rimanda all'art. 4.27, al comma 7 dell'art. 2.7 delle NTA del PGT e al D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 37 - Ordigni bellici**

1. Si rimanda alla normativa vigente in materia di sicurezza in caso di rinvenimento di ordigni bellici e esplosivi.

## **Titolo III- Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costitutive e funzionali**

### ***Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio***

#### **Articolo 38 - Distanze e altezze**

1. Si rimanda all'art. 1.7 delle NTA del PGT, al Codice Civile, al Nuovo Codice della Strada con relativo regolamento e al DI 1444/1968.

#### **Articolo 39 - Edificazione sul confine**

1. Si rimanda all'art. 1.7 delle NTA del PGT e al Codice Civile.

#### **Articolo 40 - Locali seminterrati**

1. Si rimanda agli artt. 1.7 e 1.30 delle NTA del PGT e ai contenuti della LR 7/2017 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 41 - Scale e parapetti**

1. Le scale, interne alla sagoma dell'edificio, che collegano più di due piani compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie. Potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario. Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo e successivi le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
2. Le scale di uso comune devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m. 1,00. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa.
3. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1 per le costruzioni fino a 2 piani e/o ove vi sia servizio di ascensore. Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni, o

che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, etc. può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di m. 0,80.

4. Nelle scale di uso comune i gradini delle scale devono avere le seguenti misure: alzata minima 16 cm., massima cm. 18; l'altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari; pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm. 63. Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiori a m. 1,20 salvo quanto disposto successivamente.
5. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm. 30 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m. 1 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati all'articolo precedente. Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m. 1,40.
6. Nelle nuove costruzioni la scala di uso comune di accesso a più di un alloggio, se unica, deve essere coperta; potrà inoltre essere chiusa su ogni lato qualora sia l'unico collegamento.
7. Le finestre, i balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 ovvero, per i piani posti superiormente al terzo, a cm. 110. In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm. 10 e in modo da non favorire l'arrampicamento.
8. Sono fatte salve le norme in materia di barriere architettoniche.

#### **Articolo 42 - Locali sottotetto non agibili**

1. I vani sottotetto, o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono locali ad uso ispezione e/o soffitta e/o sgombero anche se l'accesso avviene tramite scala interna e/o botola.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti vale il Capo I del Titolo IV della Parte II della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT.

#### **Articolo 43 - Volumi tecnici**

1. Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di

sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologici per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore, attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non sono ubicati all'interno della parte abitabile degli edifici.

2. E' da intendere comunque prevalente quanto definito dall'art. 1.7 delle NTA del PGT.

#### **Articolo 44 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, eccetera), nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura.
2. Si intendono richiamate, e sempre da considerate prevalenti, le disposizioni vigenti in materia, in particolare quelle contenute nel D.Lgs. 81/2008 e ss. mm. e ii.
3. La compilazione delle schede necessarie per l'attestazione del rispetto dei contenuti del presente articolo, sono reperibili sul portale telematico dell'Amministrazione.
4. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
5. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza di almeno 0,70 m e altezza di almeno 1,20 m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, soluzioni che dovranno comunque garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio: - superficie 0,50 mq; - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere non inferiore a 0,70 m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista; - se a sezione circolare il diametro deve essere non inferiore a 0,80 m;
  - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da

impedire il distacco accidentale dell'ante in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

6. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (ad esempio scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, eccetera) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (ad esempio ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
7. Per gli edifici industriali, commerciali, agricoli, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (ad esempio ponteggio, trabattello, scale aeree);
  - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura del sistema di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

8. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:
- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
  - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
  - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
  - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

9. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto alla richiesta di titolo abilitativo.
10. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
  - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
  - le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
  - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
  - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
11. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
12. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (ad esempio cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il Committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

## **Articolo 45 - Servizi indispensabili degli edifici**

### **Alloggi per civile abitazione**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ed assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate

a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

2. I requisiti di cui al presente comma e dei commi successivi relativi agli alloggi, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori e pubblici esercizi.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
  - spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, etc.);
  - spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, etc.
4. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie minima di 4 mq. con: un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie, pari ad almeno al 30% rispetto ai prescritti 4 mq., al fine di garantire una facile fruibilità. I negozi, gli studi professionali, gli uffici, i laboratori ed i pubblici esercizi devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con le medesime dotazioni minime sopra citate; per tali ultime destinazione, il lavabo deve essere ubicato nell'antibagno.
5. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti.
6. Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile. Nella progettazione dell'impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta
7. Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto; ove ciò non sia possibile il Sindaco autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili. Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dall'Ente Competente. Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio con la conseguente cessazione del prelievo privato; nel caso tali fonti siano autorizzate, gli atti di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente ufficio affinché non si proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione. I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati nel punto più a monte possibile rispetto al flusso della falda e

rispetto a stalle, letamaie, concimaie, pozzi perdenti, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento.

8. L'erogazione dell'acqua mediante conduttura a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti. Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti da motopompe (autoclavi) negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani: in tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica. La rete di distribuzione dell'acqua deve essere di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti; separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e nelle vicinanze e negli incroci con questi essere posata superiormente ad essi.

## **Articolo 46 - Altezze minime dei locali**

### **Alloggi per civile abitazione**

1. Fermi restando gli indici minimi e massimi di cui ai successivi commi, ai fini del presente articolo l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio.
2. L'altezza media dei locali di abitazione, che ricomprendono camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, non deve essere minore di m. 2,70.
3. L'altezza media dei locali accessori, intesi come integrativi in quanto ricomprendono studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, non deve essere minore di m. 2,40.
4. L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,40.
5. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2 nei locali di abitazione ed a m. 1,80 nei locali accessori e di servizio.
6. L'altezza di m. 2,10 è consentita per corridoi, ripostigli e, solo in caso di ristrutturazione con dimostrati vincoli strutturali, per bagni secondari.
7. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
8. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente e ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali di abitazione, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,40 necessaria per tutte le tipologie di locali.
9. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non



occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.

10. L'altezza dei locali adibiti a luoghi di lavoro deve essere conforme ai requisiti indicati al punto 1.2 dell'allegato IV del D.lgs. 81/2008. Per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati dalla normativa urbanistica vigente.
11. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti (rif. art. 64 LR 12/2005 e ss. mm. e ii.).

## **Articolo 47 - Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari**

### **Alloggi per civile abitazione**

#### **1. Superfici minime.**

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi:

- composizione minima dei locali in alloggi a pianta fissa:
  - stanza da letto per 1 persona: 9 mq (con minimo di 24 mc);
  - stanza da letto per 2 persone: 14 mq (con minimo di 38 mc).

E' necessario prevedere una stanza adibita a soggiorno di almeno 14 mq, oltre al locale bagno che abbia le caratteristiche di cui all'art. 45 del presente regolamento. Le cucine devono avere una superficie minima di mq. 8;

- composizione minima degli alloggi mono-stanza: 20 mq (comprensivi del bagno e antibagno), abitabile per una sola persona nel rispetto dei contenuti dell'art. 24 del DPR 380/2001 così come previsto dai commi 5-bis, 5-ter e 5-quater. che recitano:

*“Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:*

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;*
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.*

*5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:*

*a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;*

*b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.*

*5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.*

*I criteri da applicare per l'idoneità abitativa, senza che sull'Unità Immobiliare siano stati eseguiti interventi di cui sopra, restano così stabiliti (dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975):*

- superficie minima per abitante (comprensiva del bagno):
  - 1 abitante: 28 mq;
  - 2 abitanti: 38 mq;
  - 3 abitanti: 52 mq;
  - 4 abitanti: 66 mq;
  - per ogni abitante successivo: ulteriori 10 mq.”

### **Esercizi di ospitalità ed abitazione collettiva**

2. Gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, come individuate dalla normativa vigente in materia e fermo restando che le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste per l'apertura e per l'esercizio devono sempre essere assunte e rispettate, devono rispondere ai requisiti e alle norme della LR 27/2015 e ss. mm. e ii., ai regolamenti attuativi, alle direttive, alle circolari ed in ogni altra documentazione in merito statale, regionale e comunale.

### **Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli**

3. I locali di ritrovo e per pubblici spettacoli devono rispettare le norme vigenti in materia, i regolamenti attuativi, le direttive, le circolari ed in ogni altra documentazione in merito statale, regionale e comunale, nonché le vigenti norme di igiene, di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo e di sicurezza qualora applicabili.

### **Piscine di uso collettivo**

4. Per le piscine di uso collettivo valgono le disposizioni vigenti in materia i regolamenti attuativi, le direttive, le circolari ed in ogni altra documentazione in merito statale, regionale e comunale, nonché le vigenti norme in tema di prevenzioni incendi e le deliberazioni del CONI per l'impianistica sportiva.
5. Sono escluse dalla presente normativa le piscine di uso privato, intendendosi per private quelle piscine, facenti parte di unità abitative, il cui uso, sotto la responsabilità dei proprietari, sia limitato ai componenti della famiglia e ai loro ospiti.

**Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione.**

6. Per edifici rurali si intendono le costruzioni destinate ad abitazione dei conduttori agricoli nonché quelle per il normale funzionamento dell'azienda agricola e i necessari servizi a questa ultima inerenti. Fermo restando quanto specificato ai successivi commi, nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale, fatte salve diverse prescrizioni derogatorie sindacali per alcune tipologie di attività agricola che non determinino problemi igienico sanitari. Gli scarichi delle acque meteoriche, delle acque nere nonché gli scarichi di eventuali processi di lavorazione annessi all'azienda agricola dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia. Le costruzioni destinate ad abitazione, attività agrituristica, ricoveri per il bestiame e trasformazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di acqua dichiarata potabile.

7. Norme e caratteristiche generali delle costruzioni destinate ad abitazione.

Gli spazi delle abitazioni non devono comunicare con le stalle e altri ricoveri per animali e non devono avere aperture finestrate verso gli stessi rivolte poste a distanza inferiore a m. 3 misurati in linea orizzontale. Potranno essere ammesse deroghe a tale distanza minima in base a dimostrazione documentata che i locali destinati a stalla vengano regolarmente ed opportunamente areati nonché muniti di idonei sistemi di aspirazione e filtrazione degli odori.

Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento. I luoghi di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben areati, difesi dalla pioggia con aperture di areazione dotate di sistemi di protezione per la difesa da roditori ed insetti (reticelle).

E' vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari, anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri pesticidi.

I cortili e le aie annessi alle case rurali, devono essere sistemati in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.

8. Norme e caratteristiche generali dei ricoveri per animali e per le strutture di servizio connesse all'attività agricola.

Ricoveri per animali

I ricoveri per gli animali, ivi compresi quelli a carattere familiare, devono essere sufficientemente aerati ed illuminati, approvvigionati di acqua potabile e devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili nonché provvisti di adeguate protezioni contro insetti e roditori.

Le strutture di ricovero di bestiame devono essere dotate di idonei sistemi di raccolta, maturazione, stoccaggio, trasporto e smaltimento di liquami e letame nel rispetto della normativa vigente e delle norme tecniche generali per lo stoccaggio delle deiezioni animali.

Le acque meteoriche decadenti da coperture e superfici scolanti devono essere separate dal circuito dei liquami ed allontanate nel rispetto delle norme vigenti.

La distanza dei recinti all'aperto dalla porzione abitativa deve rispettare i limiti minimi stabiliti nei successivi commi, ad eccezione del pascolo brado e delle situazioni temporanee, con permanenze non superiori a 15 giorni ed a condizione che non rechino inconvenienti igienico sanitari. I recinti all'aperto, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Per quanto riguarda l'allevamento di animali destinati alla produzione di latte, i locali utilizzati per la mungitura e il magazzinaggio del latte oltre ad essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, trattandosi di luoghi di lavoro dovranno rispettare le norme vigenti a tutela dei lavoratori ed in particolare:

- per gli addetti devono essere realizzati servizi igienici e uno spogliatoio apposito, adiacente alla sala mungitura, completo di lavabo e doccia.

Strutture di servizio connesse all'attività.

Locali per lavorazioni e depositi.

I locali dell'edificio rurale adibiti a manipolazioni di prodotti derivanti dall'attività dell'azienda agricola o ad operazioni ad essa connesse, devono assicurare i requisiti igienici previsti per le specifiche attività che vi si svolgono.

Qualora dette attività comportino una modificazione negativa dell'aria confinata, i locali in cui si svolgono dovranno essere convenientemente separati dai locali di abitazione prevedendone, se necessario, l'ubicazione in un corpo di fabbrica separato.

I luoghi di deposito e di conservazione dei prodotti derivanti dall'attività agricola e zootecnica devono essere asciutti, ben areati, difesi dalla pioggia, avere pavimenti realizzati con materiali facilmente lavabili e disinfettabili ed essere dotati di sistemi di protezione e difesa dalla penetrazione di roditori ed insetti.

In tali ambienti è vietato conservare anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri pesticidi.

Depositi e silos per lo stoccaggio di trinciati di mais o altro vegetale fermentante.

I depositi di sostanze che possono emanare odori molesti (mangimi, insilati ecc.) devono essere ubicati a non meno di 50 metri dalle case sparse altrui e dal confine delle aree residenziali, commerciali, terziarie, e a non meno di 20 metri dall'abitazione del conduttore del fondo, fatte salve le situazioni esistenti ed a condizione che non si concretizzino ulteriori situazioni di pregiudizio igienico sanitario.

I silos devono essere dotati di platea realizzata in materiale impermeabile con pozzetto a tenuta per la raccolta del colaticcio prodotto dalla fermentazione. Il colaticcio dovrà essere inviato ad uno stoccaggio idoneo, che potrà essere lo stesso previsto per lo stoccaggio dei liquami zootecnici, opportunamente aumentato di volume, e dovrà essere smaltito nel rispetto della normativa vigente in materia.

I silos, in relazione al tipo di materiale stoccato, devono essere provvisti di mezzi ed impianti per la prevenzione incendi, per la protezione contro le scariche atmosferiche e devono garantire la sicurezza nel loro utilizzo, in osservanza delle norme antinfortunistiche. Deve essere altresì garantita la possibilità dell'esecuzione di efficaci interventi di disinfestazione programmati o di emergenza.

Concimaie, vasche e lagune per la raccolta delle deiezioni animali.

Fatto salvo quanto definito a seguire, le distanze minime stabilite per la realizzazione di nuove concimaie, vasche e lagune per la raccolta delle deiezioni animali o per gli ampliamenti e/o rifacimenti di quelli esistenti, misurate dal limite esterno delle zone edificate e/o di espansione a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziaria definite dagli strumenti urbanistici comunali, nonché dalle case sparse di terzi, sono le stesse previste per le stalle.

Le abitazioni degli addetti all'azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dalla vasca di raccolta liquami e/o concimaia.

Le distanze dai corsi d'acqua superficiali non potranno essere inferiori a quelle stabilite dalla D.G.r. 14/09/2011- n. IX/2208 e ss. mm. e ii. Le distanze dai punti di captazione di acqua potabile dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia nonché conformi a quanto stabilito dal D.Lgs n. 152/2006 e ss. mm. e ii.

Per le strutture produttive esistenti, nel caso sia necessaria la realizzazione di concimaie o vasche liquami per adeguare gli stoccaggi e sia comprovata l'impossibilità di rispettare le distanze di cui sopra, è ammessa una deroga alle stesse con la sola eccezione della distanza dalle abitazioni di terzi che deve comunque essere rispettata con l'obbligo di adozione di idonei sistemi di abbattimento delle molestie. La deroga potrà essere concessa esclusivamente dal Sindaco previa valutazione di merito svolta dagli uffici comunali.

Fatto salvo quanto sopra precisato, per le strutture esistenti poste a distanze inferiori a quelle sopra dette, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di stoccaggio senza

variazione del numero dei capi e della specie animale dell'allevamento di riferimento, con l'obbligo di adozione di sistemi di abbattimento delle molestie.

Le concimaie, le vasche, ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami provenienti dalla attività zootecnica devono essere realizzati con materiale impermeabile.

Le vasche parzialmente o totalmente interrate saranno consentite in cemento armato, o comunque in materiale impermeabile, con una distanza tra il fondo e il massimo livello di escursione della falda acquifera non inferiore a m. 1,50.

Per il recapito finale del materiale stoccato dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di allontanamento dei reflui zootecnici.

Le strutture e i sistemi di stoccaggio sopra descritti non possono essere realizzati in area di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico, pubbliche o private di interesse pubblico, per uso potabile o utilizzate da imprese alimentari per incorporazione o contatto con prodotti alimentari destinati al consumo umano.

Le nuove strutture di stoccaggio dei reflui dovranno comunque essere rispettate anche nel caso di pozzi privati, garantendo una distanza minima tale da non interferire sulla qualità dell'acqua captata per l'approvvigionamento idropotabile.

Non è consentita la realizzazione e l'attivazione di nuovi punti di captazione di acque ad uso potabile la cui area di rispetto venga ad interessare strutture e sistemi di stoccaggio già esistenti.

#### Abbeveratoi, vasche per il lavaggio.

Eventuali abbeveratoi e vasche per il lavaggio in genere devono essere dotati di condotti di scarico con recapito conforme alla normativa vigente; devono in ogni caso essere evitati impaludamenti o ristagni delle acque.

#### 9. Allevamenti di animali: distanze

La costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, è consentita solo negli ambiti di cui al Titolo III Parte Prima della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. come individuati dal PGT e deve rispettare le distanze da zone residenziali, commerciali o terziarie nonché da case isolate di terzi come riportate nella seguente tabella 1. Nella realizzazione di nuovi allevamenti debbono essere adottate scelte progettuali e soluzioni tecniche orientate alle migliori tecniche disponibili a basso impatto ambientale relativamente alla tipologia di stabulazione, alla modalità di rimozione delle deiezioni, al sistema di stoccaggio e trattamento dei reflui.

Le stesse distanze costituiscono un vincolo per il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti.

#### **TABELLA 1 - DISTANZE**

Nuovi allevamenti	Distanze minime	
	da ambiti edificati e da zone edificabili da PGT (*)	da case isolate abitate da terzi
A) ALLEVAMENTI DI TIPO FAMILIARE <i>insediamento avente come scopo il consumo diretto familiare purché non ospiti stabilmente più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile (galline, conigli et similia) e più di 1T di peso vivo per specie equini, bovini, suini, ovicaprini ecc, con un massimo di 3 capi.</i>	50 m.	25 m.
B) BOVINI ed EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) <i>numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 q.li</i>	200 m.	50 m.
C) OVINI – CAPRINI <i>numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 q.li</i>	200 m.	50 m.
D) SUINI – VITELLI A CARNE BIANCA <i>numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 q.li</i>	200 m.	50 m.
E) CONIGLI <i>numero max allevabile 2500 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 q.li</i>	200 m.	50 m.
F) POLLI - GALLINE OVAIOLE – TACCHINI - ANATRE - FARAONE – STRUZZI <i>numero max allevabile 2500 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 q.li</i>	200 m.	50 m.
G) ALLEVAMENTI CANI, GATTI E PENSIONI (fino a 50 capi)	100 m.	50 m.
H) ALLEVAMENTI CANI, GATTI E PENSIONI (oltre 50 capi)	200 m.	50 m.
I) BOVINI - OVINI - EQUINI – CAPRINI – SUINI - CONIGLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI – ANATRE – FARAONE - STRUZZI <i>con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati</i>	500 m.	100 m.
J) ALLEVAMENTI ITTICI <i>si rimanda alle indicazioni specifiche fornite dal PGT per tale casistica</i>		

(\*) ambiti a destinazione residenziale, commerciale e terziaria.

A carattere indicativo e migliorativo si suggerisce di utilizzare le migliori tecnologie disponibili (MTD) per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento prodotto dagli allevamenti di cui sopra, ovvero l'insieme di tecnologie e processi che siano stati ampiamente sperimentati, ritenuti tecnologicamente validi ed economicamente sostenibili così come indicati al successivo comma 15. In base a tale indicazione, potranno essere previste motivate deroghe a quanto sopra espresso per le distanze minime per le abitazioni degli addetti nel solo caso di agriturismi.

#### 10. Allevamenti esistenti ed interventi di riconversione e trasferimento.

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle

distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate e purché gli interventi edilizi vengano realizzati adottando le MTD per lo specifico intervento.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima autorizzazione edilizia o provvedimento di analogo significato, rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo, adottando le MTD per l'intervento di ampliamento.

11. Ricoveri di animali per esigenze familiari in zone di PGT residenziali.

Il numero di capi allevabile, le specie e le distanze dall'abitazione degli addetti dell'azienda e dalle abitazioni di terzi, nonché eventuali divieti sono definiti nella tabella 1 del precedente comma 10.

Si individuano quali allevamenti per esigenze familiari quelli individuati alla lettera A della sopra citata tabella.

Qualsiasi recinto che contenga stabilmente suini, ovini, caprini, bovini, equini dovrà essere mantenuto ad una distanza di 20 metri dall'abitazione di terzi.

Per il ricovero di cani e degli animali da cortile, dovrà essere prevista una recinzione alta 2,00 m. posta ad almeno 1,5 m. dal confine di proprietà comunque ad adeguata distanza dalle abitazioni confinanti. L'area di ricovero dovrà essere mantenuta costantemente pulita per evitare l'insorgere di problemi di carattere odorigeno.

Per gli allevamenti esistenti in ambiti di PGT a destinazione prevalentemente residenziale e destinati alle sole esigenze familiari, nel caso gli stessi non rispettino le distanze sopradette, ove le condizioni igieniche non siano pregiudicate, è facoltà del Sindaco valutare la possibilità di concedere deroghe nonché stabilire per tutti gli allevamenti di questa tipologia le modalità di rimozione ed allontanamento delle deiezioni compatibili con la destinazione residenziale.

Resta inteso che i ricoveri devono essere costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico sanitari e nel rispetto del benessere animale, con l'obbligo di disinfestazione periodica che prevenga lo sviluppo di insetti e roditori.

12. Norme Tecniche Generali per lo stoccaggio delle deiezioni animali.

Si rimanda ai contenuti della D.g.r. 14/09/2011 – n. IX/2208 e ad eventuali successive integrazioni della stessa.

13. Caratteristiche delle strutture per lo stoccaggio dei reflui.

Si rimanda ai contenuti della D.g.r. 14/09/2011 – n. IX/2208 e ad eventuali successive integrazioni della stessa.

14. Le migliori tecniche disponibili (MTD) nel settore zootecnico.

Le Migliori Tecniche Disponibili debbono essere adottate per migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale.



La riduzione delle emissioni odorigene dagli allevamenti potrà essere ottenuta:

- curando l'edificazione di strutture che consentano di adottare efficaci procedure aziendali per gli effluenti ed assicurino la riduzione delle emissioni dagli ambienti di stabulazione e di stoccaggio;
- stabilendo procedure finalizzate alla mitigazione dell'impatto conseguente alle operazioni di spandimento;
- dotandosi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata.

*Strutture. Tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia.*

Specie allevate: bovini e bufalini. Vacche da latte.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- stabulazione fissa su lettiera o senza lettiera con materassino sintetico con asporto meccanico delle deiezioni con raschiatore;
- stabulazione libera su lettiera inclinata con zona di alimentazione a pavimento pieno e allontanamento giornaliero meccanico del letame con raschiatore;
- stabulazione libera su cuccette con lettiera o senza lettiera (materassino sintetico) con corsia di smistamento e zona di alimentazione a pavimento pieno con asporto delle deiezioni meccanico con raschiatore.

Specie allevate: bovini e bufalini. Bovini da carne e soggetti di rimonta.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- stabulazione libera su lettiera inclinata o piana e allontanamento giornaliero meccanico delle deiezioni con raschiatore;
- stabulazione libera su grigliato e pulizia frequente della vasca di raccolta tramite raschiatore meccanico.

Specie allevate: suini. Suini in accrescimento/ingrasso-scrofe in attesa calore/gestazione.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- pavimento parzialmente fessurato con parte piena centrale convessa, fossa liquame a pareti inclinate e rimozione liquami con *vacuum*, il tutto comunque, in particolare per le scrofe gravide e per i lattonzoli, in conformità ai disposti del D.Lgs. 122/2011;
- pavimento parzialmente fessurato, fossa liquame a pareti inclinate e rimozione liquami con *vacuum* (solo per le scrofe);
- pavimento pieno con lettiera permanente in area di riposo per scrofe in gruppo in presenza di autoalimentatori, in corrispondenza dei quali il pavimento è fessurato con giornaliero asporto meccanico delle deiezioni mediante raschiatore.

Specie allevate: suini. Scrofe in allattamento con i lattonzoli.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- gabbie con pavimento totalmente grigliato e bacinella di raccolta sottostante;
- gabbie con pavimento totalmente grigliato e fossa sottostante suddivisa in due parti per la raccolta separata di feci ed urine.

Specie allevate: suini. Suini in post svezzamento.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- box con pavimento parzialmente grigliato e fossa di raccolta a pareti inclinate o verticali con vacuum;
- box con pavimento parzialmente grigliato con giornaliero asporto meccanico delle deiezioni mediante raschiatore dalla fossa sottostante;
- box con pavimento parzialmente grigliato e parte piena in pendenza o centrale convessa, con fossa di raccolta a pareti verticali e svuotamento a fine ciclo.

Specie allevate: avicoli. Galline ovaiole/avicoli da riproduzione.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- allevamento in batteria con pre-essiccazione della pollina su nastri mediante insufflazione di aria con tubi forati o ventilazione a mezzo ventagli;
- allevamento in batteria con pre-essiccazione della pollina in tunnel posti sopra le gabbie o esterni;
- allevamento a terra su lettiera con pavimento fessurato e disidratazione della pollina nella fossa sottostante mediante apposita ventilazione.

Specie allevate: equini e ovini.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per la specie indicata:

- allevamento allo stato semibrado (tutte le altre tipologie di allevamento hanno un impatto superiore e quindi non definibile MDT).

*Sistemi di ventilazione dei ricoveri*

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per tutti i tipi di ricoveri e specie allevate:

- ventilazione forzata positiva in compressione;
- ventilazione forzata negativa in depressione.

Sono le Migliori Tecniche Disponibili per i soli allevamenti di bovini da latte e da carne:

- ventilazione naturale e movimentatori d'aria interni.

*Sistemi di stoccaggio delle deiezioni.*

Sono le Migliori Tecniche Disponibili:

- concimaia coperta per materiali palabili;
- vasca chiusa per materiali non palabili.

*Tecniche di riduzione delle emissioni nello spandimento delle deiezioni*

Le aziende che spandono effluenti degli allevamenti entro i 50 metri di distanza dalle abitazioni di terzi sono soggette all'obbligo di mitigazione delle emissioni durante le operazioni di spandimento, utilizzando soltanto mezzi a bassa pressione che non portino alla formazione di aerosol e facendo seguire l'applicazione dei liquami da immediato interrimento.

L'applicazione di liquami dovrà essere non a tutto campo, ma solo a bande. Le modalità sopra descritte sono comunque fortemente sostenute anche per le aziende che spandono liquami a distanze superiori ai 50 metri dalle abitazioni di terzi.

L'utilizzo di liquami sottoposti a processi di separazione ne favorirà l'infiltrazione nel suolo riducendo gli odori.

*Tecniche per la riduzione dello sviluppo di insetti e roditori*

Adozione di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata.

*Sistemi di mitigazione degli odori*

La realizzazione di una barriera artificiale o barriera arborea fitta e perenne ha effetto di mitigazione sulla diffusione degli odori soltanto se collocata nell'immediato intorno della fonte di odore poiché, favorendo la risalita degli odori verso strati in cui l'aria è più turbolenta, ne facilita la dispersione facendo diminuire la concentrazione di sostanze odorogene nel volume d'aria di riferimento, mitigando di conseguenza la molestia olfattiva.

### **Edifici per attività produttive, depositi**

15. Fatto salvo il rispetto delle vigenti Leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi od altro che si configurino come ambiente di lavoro, devono garantire le caratteristiche costruttive indicate nei successivi articoli del presente capitolo.

16. Isolamento.

I locali di lavorazione devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità nel rispetto della normativa specifica vigente in materia di isolamento termico ed acustico.

17. Sistemazione dell'area esterna.

L'area intorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata e vanno adottati gli accorgimenti utili per evitare l'infiltrazione d'acque lungo i muri. Vanno opportunamente attrezzati gli accessi e i percorsi di collegamento. Se nell'area si prevedono depositi di materiali, il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti; dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio.

18. Pavimentazione

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità. Sotto il pavimento, qualora non esistano vani, sarà realizzato idoneo vespaio aerato.

Per motivate esigenze tecniche e produttive potrà essere richiesta deroga sindacale dall'obbligo del vespaio. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale resistente, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso creazione di polvere.

19. Illuminazione

Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/10 della superficie del pavimento. Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.

Qualora non siano motivatamente raggiunti tali rapporti, si dovrà provvedere all'integrazione con idonea ventilazione meccanica e illuminazione artificiale.

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

20. Dotazione di servizi per il personale

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di riservatezza e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia. Saranno comunque sempre da rispettare i dettami e le prescrizioni del D.Lgs. 81/2008.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 5, sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo. L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come spogliatoio. 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.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che 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. Ogni successivi 30 dipendenti, si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.

Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi. I vasi dovranno essere preferibilmente del tipo alla turca.

21. Caratteristiche dei servizi igienici

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.

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 e l'illuminazione artificiale solo ove sia

dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione. I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata. Le pareti dei servizi igienici (latrina - antilatrina) devono essere piastrellati fino ad una altezza di m. 2.

22. Caratteristiche degli spogliatoi: superfici minime

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 dal pavimento; devono avere regolamentare aero-illuminazione naturale.

E' ammissibile la ventilazione forzata e l'illuminazione artificiale solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.

23. Spogliatoi: dotazione minima

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 per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

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

24. Mense: caratteristiche

Fermo restando il divieto di consumare pasti in ambiente di lavoro, per le caratteristiche delle mense e refettori che devono essere previsti laddove sia presumibile una presenza di almeno 30 addetti durante l'intervallo per la refezione, si fa rimando alla normativa prevista per gli ambienti ove si producono, manipolano e somministrano alimenti e bevande.

Nella sala da pranzo deve comunque essere assicurato uno spazio di mq. 1 per persona e l'uso di materiali ed attrezzi che riducano al minimo possibile la rumorosità.

25. Divieto di installazione distributori alimenti e bevande

Nell'ambiente di lavoro ove avvengano lavorazioni con emissioni di polveri e gas vapori o che risultano particolarmente insudicianti non sono ammessi distributori automatici di alimenti e bevande che devono essere confinati in appositi locali o box adeguatamente attrezzati.

26. Locali sotterranei e semisotterranei

E' vietato adibire al lavoro locali sotterranei o semisotterranei carenti di aria e luce diretta. Restano comunque vietate in detti locali le lavorazioni che diano luogo ad azioni nocive di qualsiasi genere. L'ambiente di lavoro deve essere predisposto in modo tale da assicurare la possibilità di separare convenientemente le varie lavorazioni ed isolare quelle che producono elementi di rischio o di nocività.

27. Isolamento acustico

Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette e le strutture dell'edificio devono comunque assicurare il rispetto dei requisiti di legge sull'isolamento acustico.

28. Trasporti interni

Negli ambienti di lavoro non devono essere previsti sistemi di trasporto interno che utilizzino motori a scoppio. Può essere prevista un'area per le operazioni di carico-scarico di automezzi a condizione che siano stati predisposti adeguati sistemi di aspirazione ed allontanamento dei gas di scarico dei motori.

**Lavanderie**

29. Le norme di cui agli articoli successivi devono essere applicate anche per le situazioni di inizio nuova attività, ampliamento e/o modifica delle condizioni di esercizio di attività esistente, cambio ragione sociale e/o acquisizione affitto. Vanno rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia di sicurezza degli impianti, prevenzione incendio, tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro e dell'ambiente.

30. Caratteristiche delle lavanderie ad umido.

Le lavanderie ad umido, oltre che il reparto ove si effettua il lavaggio, la centrifugazione ed eventualmente l'asciugamento, devono disporre almeno di:

- un locale o uno spazio per la raccolta e la sosta della biancheria;
- un locale o uno spazio per la stiratura e il deposito della biancheria pulita;
- un gruppo di servizi composti da almeno una latrina con antilatrina completa di almeno un lavabo per il personale.

I locali dovranno essere dotati di pavimento impermeabile e di pareti lisce lavabili per almeno m. 2 di altezza.

Si potrà derogare da tali requisiti di locali quando la lavanderia è organizzata in modo che il conferimento, la lavatura ed il ritiro della biancheria sia effettuato direttamente all'entrata, senza sosta della biancheria, con l'utilizzo di macchine automatiche o a gettone.

31. Lavanderie industriali: caratteristiche dei locali.

I locali delle lavanderie industriali devono avere:

- pavimenti impermeabili, con gli angoli arrotondati a sagoma curva alle pareti, muniti di scarico delle acque a chiusura idraulica;
- pareti a tinte chiare ed impermeabili fino ad un'altezza di m. 2 dal pavimento;
- altezza, illuminazione e ventilazione regolamentare.

32. Lavanderie a secco: caratteristiche dei locali e norme di conduzione.

Per le lavanderie a secco valgono le prescrizioni nazionali in materia di messa in sicurezza a tutela della salute pubblica.

Tali lavanderie devono disporre di almeno due locali o di adeguato spazio opportunamente delimitato (anche mediante macchine e attrezzature che definiscono le varie fasi lavorative) situati al piano terreno, ampi, illuminati ed aerati direttamente dall'esterno, con pavimento impermeabile e di pareti lisce lavabili per almeno m. 2 di altezza e dotati di servizio di uso esclusivo, con regolamentare antilatrina e lavabo.

I locali o lo spazio, oltre che di ventilazione naturale, a riscontro in tutti i casi ove ciò sia possibile, devono essere dotati di un impianto di ventilazione sussidiaria forzata, con presa d'aria dall'esterno e bocca di aspirazione sita in prossimità del pavimento; il sistema di ventilazione dovrà sfociare oltre il tetto come previsto per le canne fumarie.

Il condotto di scarico dei vapori delle lavatrici deve sboccare all'esterno del laboratorio mediante apposita canna di espulsione ed essere munito di dispositivo di depuratore idoneo all'abbattimento e raccolta completa del solvente in modo che il contenuto di solvente espulso nell'aria non superi a valle del presidio depurativo 10 ppm.

33. Veicoli per il trasporto della biancheria

I veicoli impiegati per il trasporto della biancheria devono essere rivestiti internamente di materiale impermeabile e lavabile. La biancheria sporca deve comunque essere racchiusa in sacchi, tenuti separatamente durante il trasporto.

34. Biancheria infetta

E' vietato alle lavanderie raccogliere e pulire biancheria ed altri effetti personali o lettereschi di ammalati di malattie trasmissibili che dovranno essere conferiti separatamente ad appositi servizi di lavanderie riconosciuti idonei sul cui territorio si svolge l'attività a prescindere dalla provenienza della clientela.

**Barbieri, parrucchieri ed attività affini**

35. Tali disposizioni si applicano ad attività di barbiere, di parrucchiere per uomo e donna e esercizio di estetica, di istituti di bellezza e di attività affini che non implicano prestazioni di carattere medico-curativo-sanitario, quali: estetista, truccatore estetista, visagista, depilatore, manicure, massaggiatore facciale, pedicure estetico con esclusione di ogni procedimento sul corpo che necessiti di attrezzature per le quali occorre specifica autorizzazione da parte dell'Azienda Sanitaria Territoriale. Dette attività non possono di norma essere svolte in forma ambulante. E' necessario chiedere l'attivazione dell'attività mediante richiesta allo sportello comunale dedicato alle attività produttive.

36. Caratteristiche dei locali

I locali oltre ad essere strutturalmente regolamentari e adeguatamente ventilati e illuminati, devono avere:

- una superficie di almeno mq. 5 per ogni posto di lavoro con un minimo di mq. 15 per il primo posto;
- pavimento a superficie unita e lavabile, pareti di materiale liscio o facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 2 dal pavimento; il pavimento dovrà avere una bocca di scarico con sifone;
- lavabi fissi con acqua, calda e fredda, corrente e potabile;
- arredamento di facile pulizia;
- dotazione di biancheria pulita per ogni cliente in appositi armadietti;
- appositi recipienti chiusi e distinti per la biancheria usata e per i rifiuti.

### **Attività di tosatura animali**

37. Tali esercizi dovranno disporre di piletta sifonata sul pavimento del locale di lavaggio, avere idonei mezzi di captazione sfocianti oltre il tetto per l'allontanamento di odori, vapori, gas che si sviluppano durante l'attività, ed avere inoltre regolamentari scarichi idrici con pozzetti di decantazione e intercettazione dei peli.

Tutti i residui organici dell'animale devono essere raccolti in appositi sacchi chiusi identificabili da conferire all'incenerimento.

### **Ambulatori, ospedali e case di cura**

38. Si intendono richiamate, e sempre da considerate prevalenti, le disposizioni vigenti in materia.

### **Fabbricati per abitazioni temporanee e/o provvisorie**

39. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti i ricoveri a carattere temporaneo e/o provvisorio per esigenze legate in via eccezionale per emergenze causate da catastrofi naturali o emergenze legate all'arrivo di flussi migratori di persone incontrollati (per esempio nomadi o migranti).

40. Tra gli alloggi temporanei a carattere provvisorio rientrano:

- le tende;
- le roulotte, i campers e simili;
- i containers, i prefabbricati ad uso provvisorio e temporaneo;
- i bungalows.

41. Requisiti propri degli alloggi provvisori.

Tende: devono avere adeguati requisiti costruttivi, di impianto e d'uso tali da garantire un adeguato isolamento dal terreno ed un'adeguata aerazione dello spazio confinato. All'interno delle tende è vietato l'uso di impianti a fiamma libera.

Roulotte - campers: devono avere uno spazio abitabile non inferiore a mc. 4 per persona. Devono avere almeno la seguente dotazione di servizi: frigorifero, cucina con cappa, spazio chiuso con servizio igienico a smaltimento chimico. Gli allacciamenti alla corrente elettrica, devono essere



sistemati in uno spazio isolato ed accessibile solo agli addetti della gestione. Devono essere provvisti di aerazione e illuminazione naturale a mezzo di sportelli-finestre a doppia vetratura in numero sufficiente ed a mezzo di appositi aeratori. Le bombole di gas liquido (GPL) per il funzionamento della cucina, devono essere sistemate all'esterno ed opportunamente coperte e protette, conformi alle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti.

Prefabbricati, bungalows containers ed analoghi: devono essere realizzati con idoneo materiale atto a garantire la resistenza al fuoco, evitare che si verifichino notevoli sbalzi di temperatura, che si formi condensa sulle pareti interne ed ancora che ne permettano una facile pulizia per garantire la massima igienicità dei locali, degli spazi e dei servizi. Devono garantire uno spazio abitabile non inferiore a mq. 8 per persona. Tutti gli spazi interni devono avere aerazione naturale che assicuri i sufficienti ricambi d'aria ed avere un'adeguata illuminazione naturale, garantendo in ogni modo un rapporto aereo-illuminante minimo pari a 1/10 della superficie degli spazi. Devono essere dotati di adeguato servizio igienico completo di una dotazione minima composta da un lavabo, un WC, bagno o preferibilmente doccia, il tutto regolarmente allacciato alla rete fognaria o a regolamentare impianto di trattamento. Devono avere un'altezza minima non inferiore a m. 2,40 per i prefabbricati e a m. 2,10 per i container. I pavimenti devono essere in materiale durevole e lavabile; l'impianto elettrico e di illuminazione deve essere eseguito secondo le norme dettate dalle normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti. Devono essere approvvigionati di acqua potabile, di regola proveniente dal pubblico acquedotto.

### **Complessi ricettivi all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici)**

42. Si intendono richiamate, e sempre da considerate prevalenti, le disposizioni vigenti in materia.

### **Articolo 48 - Superficie e cubatura minima utile degli ambienti**

1. Per le modalità di calcolo delle superfici e delle volumetrie si faccia riferimento all'art. 1.7 delle NTA del PGT.
2. Per le superfici minime degli spazi si rimanda al precedente art. 47.

### **Articolo 49 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

#### **Alloggi per civile abitazione**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, etc. devono avere le seguenti caratteristiche:
  - pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza, preferibilmente, di cm. 180, di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
  - essere completamente separati con pareti fisse, da pavimento a soffitto, da ogni altro locale;

- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere tutti muniti di idoneo locale antibagno; è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto solo per il secondo bagno.

Nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione integrale, negli alloggi a pianta fissa l'accesso al servizio igienico, quando anche fosse dotato di antibagno, non potrà avvenire dalla cucina se trattasi di bagno principale.

2. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che deve avere le seguenti caratteristiche:

- avere le superfici delle pareti perimetrali piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per una altezza, preferibilmente, di m. 1,80;
- una dotazione minima di impianti predisposti per l'installazione di: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa (anche della tipologia senza scarico) sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione. E' vietata l'installazione di sfianti a parete che dovranno esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq. 3,00.

## **Articolo 50 - Soppalchi**

1. Si rimanda a quanto definito dall'art. 1.7 delle NTA del PGT.
2. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali e alle altezze delle parti sia inferiori che superiori.
3. L'altezza media tra pavimento finito e soffitto finito, considerata sottotravetto, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; a tal fine la superficie del soppalco non supererà  $1/3$  della superficie del locale.
4. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante sia almeno di m. 2,50, la superficie del soppalco potrà raggiungere  $1/2$  della superficie del locale.
5. Saranno ammesse gradazioni intermedie ma in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui ai commi precedenti.

6. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero illuminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche e i requisiti degli alloggi.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

#### **Articolo 51 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi, è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi non debbono presentare tracce di condensazione e/o di umidità. Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione dopo 1/2 ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, etc.).
2. 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 e le seguenti caratteristiche:
  - 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.
  - I valori di cui sopra 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;
  - 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;

Sono fatte salve diverse disposizioni nazionali in materia di sicurezza degli impianti.

3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma sulla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 2 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6 se su spazi pubblici. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.
4. Canna fumaria.

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione. Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche

parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna. Per la conformazione e il dimensionamento delle canne fumarie si faccia riferimento alla normativa specifica in vigore.

Le bocche delle canne fumarie, dove possibile dovranno superare la quota del colmo della copertura, devono risultare più alte di cm. 100, misurate a valle, rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; in caso di strutture turistico ricettive o di ristorazione (bar ristoranti pizzerie ..... ) le canne fumarie dovranno essere posizionate ad almeno 8 m. dagli edifici adiacenti (sono ammesse deroghe ed accordi fra confinanti) e dovranno risultare più alte di 1 m. rispetto al colmo del tetto.

5. Canna di esalazione.

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane.

Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera assimilabili alle canne fumarie. Pertanto dovranno rispettare le medesime prescrizioni di cui al precedente comma.

6. Allontanamento dei prodotti della combustione.

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio.

## **Articolo 52 - Areoilluminazione e ventilazione naturale**

1. Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi. Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 del pavimento (c.d. rapporto aerante).
2. Tutti gli spazi degli alloggi di cui all'art. 45, ad eccezione degli spazi di servizio, devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile su spazi aperti, (almeno che non venga dimostrato l'utilizzo di apparecchiature che consentono il ricambio di aria senza apertura delle finestre), atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale. La superficie finestrata (c.d. rapporto illuminante) non potrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale superficie, in relazione a particolari condizioni, può essere ridotta a non meno di 1/10. La stanza da bagno deve essere fornita in via ordinaria di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq. 0,50 per il ricambio dell'aria. E' sempre ammessa la realizzazione di bagni ciechi, anche se bagno principale, esclusivamente all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di particolare

pregio individuati dal Piano delle Regole anche esternamente ai Nuclei di Antica Formazione. Nel caso di bagni ciechi vedasi al successivo art. 53.

3. Gli spazi di servizio sprovvisti di aerazione dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
4. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, etc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm<sup>2</sup> per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm<sup>2</sup>.
5. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
6. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore storico architettonico, è data possibilità, attraverso espressa determinazione in base a relazione dettagliata e motivata, di derogare le misure di cui sopra nel limite massimo del 30%.

### **Articolo 53 - Ventilazione meccanica controllata**

1. Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:
  - i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata aeroilluminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
  - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aeroilluminazione;
  - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli; nelle civili abitazioni dovrà comunque essere garantita la presenza di un locale adibito a servizi igienici dotato di aereazione e illuminazione naturale;
  - i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
  - In tal caso gli spazi di cui ai punti precedenti devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale o di ventilazioni artificiali di cui all'art. 51.
2. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

3. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni che abbiano lunghezza superiore a m. 10,00 o superficie non inferiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni, deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per la destinazione residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica vigente in materia. E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.
4. E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

**Articolo 54 - Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito – sale scommesse**

1. Si rimanda ai contenuti della normativa vigente in materia oltre che alle normative vigenti in termini di prevenzione incendi e sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché sulla normativa relativa alla sicurezza degli impianti.

**Articolo 54.bis - Norme per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor**

1. Si rimanda all'art. 1.30 delle NTA del PGT e alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011", dal D.Lgs. 101/2020 e ss. mm. e ii e dalla L.R. 3/2022.

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

### **Articolo 55 – Norma generale**

1. Si rimanda i contenuti dell'allegato 3 al presente regolamento; qualora le indicazioni in esso contenute risultassero in contrasto con le indicazioni del presente Capo, prevalgono sempre queste ultime.
2. Il presente articolo si applica a tutte le attività insediate sul territorio comunale e disciplina l'installazione, sostituzione e/o modifica di:
  - insegne di esercizio;
  - insegne direzionali;
  - tende, ombrelloni e gazebo;
  - bacheche;
  - striscioni, locandine e stendardi;
  - tavolini, sedie e fioriere;
  - strutture temporanee;
  - ogni altro elemento afferibile all'arredo urbano.

Le attività dovranno adeguarsi alle presenti disposizioni in caso di nuove installazioni o di sostituzione di quelle attualmente in uso. L'Amministrazione si riserva di intervenire anche su abitazioni private, qualora individui delle situazioni che possano compromettere l'immagine del Comune e contrastino con le disposizioni di decoro urbano. Soluzioni diverse da quanto previsto nei successivi punti possono essere autorizzate previa specifica approvazione da parte degli uffici comunali competenti.

### 3. Definizioni e caratteristiche.

Si definisce *INSEGNA DI ESERCIZIO* le scritte, i simboli e similari, esposte nella sede dell'esercizio e/o relativa area di proprietà, che contengono il nome dell'esercente e/o la ragione sociale della ditta o ente, la qualità dell'esercizio e la sua attività prevalente, l'indicazione delle merci vendute o fabbricate o dei servizi che vengono prestati.

Si definisce *INSEGNA D'ESERCIZIO – TARGA* una semplice tabella monofacciale, dalle dimensioni di circa 1.000 cmq, non luminosa, riportante l'indicazione dell'attività i marchi e/o i logotipi dei prodotti venduti, ubicata agli ingressi della sede dell'attività; possono essere installate previa comunicazione in carta semplice al Comune.

Si definisce *INSEGNA DIREZIONALE* la scritta in caratteri alfanumerici completata da freccia d'orientamento, ed eventualmente da simboli e da marchi, realizzata su manufatto bifacciale e bidimensionale utilizzabile su una sola o su entrambe le facce, supportato da idonea struttura di sostegno, finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata

attività ed installata in modo da facilitare il reperimento della sede stessa e comunque nel raggio di 5 km. Non può essere luminosa, né per luce propria, né per luce indiretta.

Si definisce *TENDA* il manufatto in tessuto o in materiali flessibili similari, sostenuti da intelaiatura a sbalzo, posto esternamente agli edifici.

Si definisce *OMBRELLONE* il manufatto in tessuto o in materiali flessibili similari, sostenuto da un solo palo poggiato al terreno.

Si definisce *GAZEBO* una struttura architettonica coperta ed aperta verso l'esterno, a pianta centrale, costruita in legno o metallo. Si tratta di un manufatto di forma leggera che può essere coperto/chiuso in tessuto o con materiali flessibili similari.

Si definisce *BACHECA* un manufatto fissato a parete o posato a terra isolato, atto a contenere oggetti, fogli o messaggi pubblicitari.

Si definiscono *STRISCIONE*, *LOCANDINA* e *STENDARDO* gli elementi bidirezionali realizzati in materiale di qualsiasi natura, privi di rigidità, mancanti di una superficie di appoggio o comunque non aderenti alla stessa. Possono essere luminosi per luce indiretta. Se posizionati sul terreno possono essere realizzati anche in materiale rigido.

Si definisce *SORGENTE LUMINOSA* qualsiasi corpo illuminante, o insieme di corpi illuminanti, che diffonde luce in modo puntiforme, lineare o planare, illuminando aree, fabbricati, monumenti, manufatti di qualsiasi natura od emergenze naturali.

#### 4. Ubicazioni vietate.

Il posizionamento dei cartelli e d'altri mezzi pubblicitari è vietato:

- in corrispondenza delle intersezioni, ad eccezione delle insegne di direzionali e delle insegne di esercizio poste in aderenza alle facciate;
- lungo le curve come definite dall'art. 3, co. 1, punto 20) del Codice della Strada e su tutta l'area compresa tra la curva stessa e la corda tracciata tra i due punti di tangenza;
- sulle scarpate stradali sovrastanti la carreggiata in terreni di qualsiasi natura e pendenza superiore a 45 gradi;
- su cavalcavia stradali e loro rampe;
- sui parapetti stradali, sulle barriere di sicurezza e sugli altri dispositivi laterali di protezione e di segnalamento.

Inoltre è vietato apporre:

- ogni tipo di mezzo pubblicitario al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi;
- ogni tipo di mezzo pubblicitario su ogni genere di segnale stradale (segnali verticali, orizzontali, luminosi e attrezzature complementari) nonché sul retro degli stessi e sul loro sostegno;



- ogni tipo di mezzo pubblicitario lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

5. Tipologie, materiali utilizzabili, posizionamento.

*INSEGNE DI ESERCIZIO*

Le insegne frontali devono essere indicativamente contenute nei limiti della vetrina. Per vetrina si intende lo spazio compreso tra gli stipiti esterni e l'architrave delimitanti la luce dell'esercizio; nei casi in cui l'insegna frontale d'esercizio non possa essere contenuta nell'imbotte della vetrina, può essere installata fuori dal vano vetrina stesso purché sia realizzata a lettere singole, non a cassonetto, e montata sopra la linea di intradosso dell'architrave. L'insegna può avere una sporgenza massima dal filo esterno del muro di cm. 10.

Su tutto il territorio comunale la realizzazione deve avvenire con tecniche e con materiali atti a rispondere a requisiti di decoro, durabilità e tipicità dei luoghi, quali ad esempio: metallo, acciaio corten, legno, ferro battuto, granito o pietra, oppure dipinte su facciata o eseguite su pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere dipinte o con lettere traforate e illuminate dall'interno. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione non è consentito il posizionamento di insegne di tipo auto illuminante, con illuminazione intermittente, le insegne a messaggio variabile e le insegne in materiale plastico.

L'altezza minima di montaggio non deve essere inferiore a 4,5 m. in caso di insegna a bandiera aggettante su suolo stradale. Altezze inferiori di montaggio sono ammesse per le insegne che non sporgono dal filo esterno del muro ovvero in caso di mancato intralcio al traffico veicolare, pedonale e ciclabile. Non sono ammesse le insegne d'esercizio sui tetti ovvero che sporgono dalla gronda.

E' vietata l'installazione di insegne su balconi e sulle ringhiere dei terrazzi.

Le insegne d'esercizio devono essere ancorate esclusivamente su suolo privato. Nel caso di posizionamento a terra tramite struttura possono aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico purché i supporti necessari non ostacolino in alcun modo il flusso di traffico pedonale e veicolare.

*INSEGNE DIREZIONALI*

Le insegne direzionali si classificano in: a bandiera (con o senza palo di sostegno) e a parete.

La loro collocazione è possibile solo su supporti di tipologia e ubicazione preventivamente indicata dal competente ufficio comunale tenuto conto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche della zona e della compatibilità rispetto alla presenza di tali insegne con la segnaletica stradale e la sicurezza per la circolazione pedonale e veicolare.

Le insegne direzionali dovranno avere dimensioni conformi al Codice della Strada.

I pali di sostegno devono in ogni caso mantenere una distanza di almeno 50 cm. dal limite della carreggiata. Le insegne a carattere stagionale non possono essere in alcun caso coperte od avvolte con

qualsiasi materiale. Nei periodi di inattività dell'esercizio, devono essere lasciate scoperte od essere rimosse per poi essere re-installate previa semplice comunicazione al competente ufficio comunale.

#### *TENDE, OMBRELLONI e GAZEBO*

Le tende, gli ombrelloni e i gazebo utilizzati da uno stesso esercizio pubblico devono essere omogenei per dimensione, tipologia e materiali. Qualora vi siano più attività adiacenti, dovrà essere uniformata la tipologia e, per quanto possibile, la colorazione.

Gli ombrelloni e le tende devono avere il palo di sostegno in legno, o in metallo, e tessuto in fibra naturale in tinta unita. Non sono consentite colorazioni particolarmente accese o vivaci, ovvero devono essere usate colorazioni neutre e naturali come ad esempio ecrù, bianco, ghiaccio, grigio, tortora, beige.

Le tende a protezione di negozi o di altri esercizi pubblici montate a sbalzo e aggettanti su spazi pubblici sono ammesse alle seguenti condizioni:

- presenza di marciapiede o di tratto stradale non interessato dal flusso veicolare continuativo (isole pedonali ecc.); nei periodi di ripresa del flusso veicolare le tende a sbalzo devono essere retratte;
- devono, in ogni caso, mantenere una distanza di almeno 50 cm. dal limite della carreggiata.

#### *BACHECHE*

Le bacheche, le vetrinette, le teche e simili, illuminate e non, si classificano secondo la loro collocazione in: a parete e isolate.

Le bacheche devono essere di disegno essenziale e possono avere chiusure frontali quali ante trasparenti e simili. Lo spessore di tali manufatti non può superare i 15 cm.

Per richieste che prevedono l'aggetto su spazi privati, quanto sopra è derogabile previo parere degli uffici comunali competenti.

Le bacheche possono essere installate su suolo privato e possono aggettare su suolo pubblico previa apposita autorizzazione comunale.

#### *STRISCONE, LOCANDINA e STENDARDO*

Gli striscioni trasversali alle vie, pannelli, cartelli pubblicitari e simili, sono tutti i mezzi atti a pubblicizzare per limitati periodi di tempo qualsiasi manifestazione e iniziativa di carattere temporaneo.

In particolare gli striscioni trasversali alle vie devono essere collocati ad un'altezza non inferiore a 4,5 m. dal piano stradale, misurata nel punto più basso dello stesso.

La collocazione temporanea dei manufatti di cui al presente periodo è effettuata in via prioritaria dal Comune, il quale potrà altresì autorizzare terzi per manifestazioni patrociniate dal Comune stesso o da altri Enti pubblici ed esclusivamente nei punti del territorio indicati dai competenti uffici comunali.

I mezzi pubblicitari temporanei non possono essere installati antecedentemente a 40 giorni prima dell'inizio dell'evento e devono essere rimossi entro e non oltre 5 giorni dal termine della manifestazione o iniziativa, salvo diversa specifica e motivata autorizzazione.

La domanda di autorizzazione all'installazione temporanea deve contenere elaborato grafico che evidenzi le caratteristiche del mezzo pubblicitario, le sue dimensioni, i colori, il posizionamento. Il richiedente deve dichiarare l'assunzione di propria responsabilità per ogni danno a cose o a terzi derivanti dall'installazione. I mezzi pubblicitari temporanei abusivamente installati sono rimossi immediatamente da parte degli enti competenti senza obbligo di preavviso. In tal caso spese e rifusione di eventuali danni sono a carico dell'interessato.

#### *STRUTTURE TEMPORANEE*

Le strutture temporanee sono destinate ad un uso determinato nel tempo e a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche, materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio ecc., devono essere tali da garantire una facile rimozione, dovranno conformarsi alle prescrizioni del Codice della Strada e non dovranno interferire con la viabilità veicolare e pedonale.

Le strutture temporanee su aree di proprietà comunale o asservite all'uso pubblico vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione del suolo pubblico.

#### *STRUTTURE TEMPORANEE CON DURATA DI INSTALLAZIONE FINO A 15 GIORNI*

Le strutture temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi, non sono soggette ad autorizzazione edilizia ma a semplice comunicazione con indicazione del termine di inizio e fine della manifestazione, fatte salve le disposizioni vigenti in materia commerciale.

#### *STRUTTURE TEMPORANEE CON DURATA DI INSTALLAZIONE COMPRESA TRA I 16 E I 180 GIORNI*

Fanno riferimento al presente periodo le strutture di cui all'art. 6, co. 1, lett. e-bis del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. soggette a preventiva comunicazione ai competenti uffici comunali.

#### 6. Richiesta di autorizzazione.

Chiunque intenda installare quanto trattato dal presente articolo deve richiedere idonea autorizzazione ai competenti uffici comunali. Per ogni operazione di sostituzione o modifica che si intenda apportare ad insegne, pubblicità ordinaria, tende e bacheche esistenti, incluse le semplici operazioni di manutenzione o i cambi di dicitura, conformi al presente regolamento e regolarmente autorizzate senza modifica delle dimensioni del mezzo, dovrà essere data comunicazione all'ufficio comunale competente. Le insegne, tutti gli altri mezzi pubblicitari, le tende e le bacheche, devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora non si verifichi questa condizione, il Sindaco ne intima la sistemazione e in difetto la rimozione. In caso di non ottemperanza, le insegne, gli altri mezzi pubblicitari, le tende e le bacheche verranno rimossi d'ufficio con rivalsa delle spese a carico del titolare.

7. Condizioni dell'autorizzazione

L'autorizzazione non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi strettamente, sotto la propria responsabilità, a tutte le leggi nonché ad ogni eventuale diritto di terzi o a quanto prescritto da eventuali regolamenti condominiali. L'autorizzazione deve essere esibita ad ogni richiesta di controllo da parte degli incaricati municipali. I titolari dell'autorizzazione, ai fini della validità della stessa, sono tenuti a corrispondere le imposte ed i diritti previsti dalla normativa vigente.

8. Rimessa in pristino

In caso di cessazione dell'attività o di suo trasferimento, è fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di ripristinare le cose ed i luoghi che abbiano subito alterazioni per effetto dell'installazione dei manufatti indicati al comma 1 del presente articolo. In caso di inottemperanza provvede l'Autorità comunale, con rivalsa delle spese a carico dell'inadempiente.

9. Nullità dell'autorizzazione

L'autorizzazione all'installazione dei manufatti indicati al comma 1 decade qualora non siano osservate le condizioni alle quali è stata subordinata l'autorizzazione stessa.

10. Revoca dell'autorizzazione

Il Sindaco può revocare l'autorizzazione per motivi di pubblico interesse senza che il titolare dell'autorizzazione abbia diritto ad indennità compensi di sorta. Il provvedimento di revoca deve essere adeguatamente motivato. In caso di mancato pagamento dei tributi comunali, le autorizzazioni rilasciate possono essere revocate.

11. Rimozione di installazioni abusive

I manufatti indicati al comma 1 d installati in misura non conforme alle indicazioni dettate dal presente articolo dovranno essere rimossi e/o idoneamente sostituiti entro 6 mesi dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

12. Sanzioni/Vigilanza

Sono applicate le sanzioni previste dall'art. 7 – bis del D. Lgl. 267/00 e ss. mm. e ii. nei confronti del proprietario o del titolare dell'esercizio o attività, della ditta installatrice e del soggetto che acconsente l'installazione. Alle attività commerciali non in regola con i pagamenti delle tasse commerciali afferenti verranno revocati i permessi rilasciati.

13. Per quanto non espressamente normato nel presente regolamento, si applicano le disposizioni in materia previste dal D.Lgs. 285/1992 (Codice della strada) e ss. mm. e ii. e dal DPR 495/1992 e ss. mm. e ii. (regolamento d'attuazione e d'esecuzione del Codice della Strada) per le analoghe fattispecie poste all'esterno della perimetrazione del centro abitato.

## **Articolo 56 – Plateatici e *debors***

1. L'occupazione del suolo di aree pubbliche o private gravate da servitù di uso pubblico mediante *debors* come definiti al successivo comma 2, è disciplinata in conformità ai seguenti principi:

- garantire adeguata accessibilità al transito dei servizi di sicurezza e di emergenza e del carico-scarico, con fasce di percorrenza non inferiori a 5,00 m.;
- garantire continuità al libero transito pedonale evitando percorsi tortuosi;
- adottare manufatti di copertura ed elementi di arredo (fioriere, tavoli, sedute, ecc.) con tipologia unitaria;
- armonizzare la tipologia dei manufatti con i caratteri edilizi ed architettonici degli edifici e consentire la lettura dei fronti edificati che caratterizzano l'ambiente storico.

Il presente atto determina inoltre i criteri per l'inserimento ambientale dei nuovi *debors* e per la conservazione di quelli esistenti, le caratteristiche delle strutture ammesse e le procedure per il conseguimento della specifica autorizzazione.

### 2. Definizione di *debors*

Ai fini e per gli effetti del presente piano, per *debors* si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato gravato da servitù di uso pubblico che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

Il periodo di installazione è permanente, temporaneo o stagionale.

Il *debors* stagionale, con eventuale struttura aperta o semichiusa, è autorizzato per un periodo massimo di 9 mesi continuativi nell'arco dell'anno (dal 1 aprile al 30 novembre). Nei mesi dal 1 dicembre al 28 febbraio le strutture poste sul plateatico dovranno essere interamente rimosse. Il mancato rispetto di tale prescrizione comporterà la perdita del requisito di “stagionalità” con conseguente applicazione della tariffa annuale permanente. Il provvedimento autorizzativo ha validità massima di 3 anni.

Il *debors* permanente, con eventuale struttura aperta o semichiusa, è autorizzato per un periodo non inferiore all'anno solare.

Il provvedimento autorizzativo ha la validità massima di tre anni consecutivi, salvo dichiarazione di decadenza della concessione nel caso di inadempimento delle condizioni di cui all'atto d'impegno unilaterale del successivo comma 7, l'autorizzazione potrà sempre essere rinnovata, fatto salvo eventuali successive normative che ne vietino il rinnovo.

### 3. Tipi di *debors*

I tipi di *debors* ammissibili negli ambiti di cui al comma 1 sono individuati nell'Allegato 1 al presente regolamento “Schemi funzionali esemplificati”:

- tipo 1 *debors* con copertura mediante tenda avvolgibile;

- tipo 2 *dehors* con copertura mediante tenda avvolgibile (senza mantovana) con sostegno laterale in tubolare metallico;
- tipo 3 *dehors* antistante ad area porticata, con collocazione di tavoli ed ombrelloni all'esterno del portico e tavoli all'interno del portico;
- tipo 4 *dehors* antistante all'attività, con collocazione di tavoli;
- tipo 5 *dehors* con copertura mediante ombrelloni;
- tipo 6 *dehors* con copertura a gazebo e sostegni in tubolare metallico;
- tipo 7 *dehors* con struttura prefabbricata in legno da installarsi nei parchi e nelle aree verdi.

4. Criteri di collocazione validi per l'intero territorio comunale

Oltre a quanto graficamente indicato nell'Allegato 1, nella realizzazione e collocazione dei *dehors* vanno osservati i seguenti criteri:

- in prossimità di incrocio di strade ove è ammesso il pubblico transito veicolare, il *dehors* non deve essere di ostacolo alle visuali di sicurezza occorrenti per i veicoli (art. 20 del “Nuovo Codice della Strada”- D.Lgs 285/1992) e deve rispettare un arretramento dall'intersezione non inferiore alla metà della profondità dello spazio di occupazione, con un minimo di m. 1,50;
- l'area occupata dal *dehors* non deve interferire con le fermate dei mezzi pubblici; la posizione dei *dehors* deve garantire l'accessibilità pedonale e carraia agli edifici e quindi non è consentita la loro collocazione di fronte agli ingressi carrai e pedonali; la distanza laterale dai passi carrai non deve essere inferiore a m. 1,50; la distanza laterale dagli ingressi pedonali degli edifici non deve essere inferiore a m. 1,00;
- nell'installazione dei *dehors* su marciapiedi deve essere lasciato uno spazio per i flussi pedonali minimo di m. 1,50; nel caso dei porticati si deve assicurare al movimento pedonale uno spazio adeguato;
- non è consentito installare *dehors* sul lato della strada opposto a quello dove si trova l'esercizio di somministrazione del richiedente;
- non è consentito installare *dehors* nel caso questi siano di intralcio per il normale svolgimento del mercato settimanale;
- il titolare dell'autorizzazione all'installazione dei *dehors* sarà responsabile di ogni danno arrecato a persone, cose o animali derivante dall'installazione degli stessi.

5. Criteri di realizzazione

**DELIMITAZIONI**

È consentita la delimitazione dei *dehors* con fioriere all'interno delle quali dovranno essere collocate piante con altezza massima di m. 1,50 calcolata dalla quota della pavimentazione esterna.

**PAVIMENTAZIONI**

Su materiali lapidei o pavimentazioni pregiate il suolo deve essere lasciato a vista; non è ammesso l'uso di pedane se non nei casi in cui sia necessario colmare un dislivello significativo o eliminare barriere architettoniche; in tal caso l'area autorizzata può essere pavimentata con una pedana realizzata preferibilmente in legno massello o materiali idonei al contesto.

Le pedane dovranno consentire in ogni caso l'accessibilità a persone diversamente abili e pertanto non sono ammesse pedane con profondità inferiore a m. 1,50.

#### ELEMENTI DI ARREDO

Gli elementi di arredo quali tavoli, sedie e panche (di lunghezza non superiore a m. 2,00) possono essere realizzati nei seguenti materiali:

- metallo verniciato colore nero o grigio scuro, come le fioriere;
- legno naturale o verniciato colore nero o grigio scuro;
- alluminio naturale,
- rivestiti in tessuto in tinte chiare e monocromatiche.

#### ILLUMINAZIONE

Sono ammessi corpi illuminanti la cui installazione dovrà essere preventivamente concordata con i competenti uffici comunali, l'installatore dovrà fornire regolare certificato di conformità dell'impianto reso ai sensi della legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

#### TIPI DI COPERTURE

- a. Le tipologie delle coperture devono corrispondere agli schemi ed ai dimensionamenti contenuti nell'Allegato 1 al presente regolamento;
- b. nelle coperture realizzate mediante tenda amovibile (Tipo 1 e 2), ombrelloni (Tipi 3 e 5), gazebo (Tipo 6) deve essere previsto l'impiego di tessuto impermeabile monocromatico in colori tenui;
- c. gli ombrelloni nei Tipo 3 e 5 possono essere di forma circolare, quadrata o rettangolare, disposti singolarmente o in serie; la tipologia consentita è quella caratterizzata da una struttura in legno naturale con palo centrale; non è consentito l'abbassamento del telo di falda al di sotto di m. 2,10 dal piano di calpestio del *debors*;
- d. le tende avvolgibili nelle Tipo 1 e 2 possono essere realizzate con uno o più teli retrattili, semplicemente agganciati alla facciata; è necessario rispettare sempre criteri di simmetria rispetto alle aperture o alle campiture esistenti sulla stessa; il punto di aggancio deve essere previsto al di sopra delle aperture e, qualora esistano, al di sotto delle cornici; non è consentito l'abbassamento del telo di falda e degli eventuali teli verticali laterali al di sotto di m. 2,10 dal piano di calpestio del *debors* e m. 2,30 se trasversale al passaggio pedonale; i sostegni del Tipo 2 possono essere realizzati in tubolari di metallo verniciato non è ammessa l'apposizione di alcun elemento decorativo;

e. La realizzazione dei gazebi del Tipo 6 può essere prevista con elementi modulari e coperture a piramide o a capanna; i sostegni dei gazebi possono essere realizzati in tubolari di metallo verniciato; è ammessa l'apposizione di eventuali elementi decorativi.

f. all'interno dei Nuclei di Antica Formazione è consentita la demarcazione perimetrale verticale a chiusura dello spazio a *dehors*, anche su un solo lato, esclusivamente con elementi vetrati.

Il posizionamento dei teli dovrà essere preventivamente autorizzato, questi dovranno garantire criteri di sicurezza e visibilità tali da non impedire la visibilità stradale in entrambi i sensi di marcia.

La chiusura con teli verticali sarà consentita al massimo su tre lati del *dehors*.

La chiusura del quarto lato è ammessa solo nel periodo dal 15 ottobre al 15 aprile, periodo corrispondente ai limiti di legge dettati dalla legge 10/91, salvo motivate deroghe sindacali.

La chiusura non potrà essere totale, ma dovranno essere assicurate idonee vie di fuga, nella misura di almeno 1,5 m. o secondo le indicazioni che saranno dettate dall'ufficio tecnico comunale, e a quanto previsto dalle norme che regolamentano i pubblici esercizi.

Non è ammessa in alcun modo la chiusura del quarto lato al di fuori dei periodi sopra indicati.

g. All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di *Dehors* con struttura prefabbricata in legno da adibirsi a chioschi, ripostigli per gli attrezzi e comunque pertinenziali alla destinazione principale dell'area e necessari per la loro manutenzione, corrispondenti alla tipologia n. 7 evidenziata nell'allegato esempio.

#### RISCALDAMENTO

a. Per il riscaldamento invernale possono essere autorizzati irradiator di calore, alimentati da combustibile gassoso con bombole di capacità non superiore a 15 kg in spazi aperti e ben aerati (portici o comunque spazi in cui la superficie verticale aperta sia superiore alla superficie di pavimento coperta).

b. Gli irradiator di calore dovranno essere certificati secondo le norme CE, con omologazione che attesti la conformità del prodotto.

Essi dovranno essere collocati in maniera tale da non costituire intralcio e/o pericolo per gli utenti.

Il titolare dell'autorizzazione dovrà essere in possesso della relativa certificazione di regolarità e conformità rilasciata dal fornitore, l'installazione non dovrà impedire il normale transito lungo i marciapiedi

#### 6. Deroghe

Sono possibili deroghe alle norme contenute nel presente Piano solo in presenza di un progetto unitario di iniziativa o di regia pubblica estesa ad un ambito urbano omogeneo (via, piazza, ecc...) o sub ambito teso a valorizzare gli elementi caratteristici.

#### 7. Permessi e autorizzazioni



1. La realizzazione dei *debors* con i soli elementi di arredo (tavolini e sedie) senza pedana e/o copertura, o con sola copertura del Tipo 3, 4 e 5 dell'art. 3, è soggetta a provvedimento autorizzativo unico con contestuale autorizzazione all'occupazione di suolo nel caso di aree pubbliche; la domanda è composta dalla documentazione di cui al successivo comma 3.

1.bis La realizzazione dei *debors* di cui al punto 7 è soggetta a provvedimento unico della Giunta Comunale, legata alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e di arredo dei parchi e giardini di proprietà comunale e potranno essere installati solo da soggetti pubblici o convenzionati per la gestione di aree e parchi pubblici.

2. La realizzazione dei *debors* mediante strutture prefabbricate, con o senza elementi di copertura, è soggetta a provvedimento autorizzativo unico, con contestuale autorizzazione all'occupazione di suolo nel caso di aree pubbliche; la domanda è composta dalla documentazione di cui al successivo sub-comma 4.

3. La domanda per la realizzazione di *debors* di cui al sub-comma 1 (*debors* con soli elementi di arredo) deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

a. Domanda in bollo indirizzata al Comune di Lovere redatta sugli appositi moduli predisposti presso il competente Ufficio del Comune

b. Elaborato grafico in 4 copie contenente:

- estratto della mappa catastale;
- estratto dello strumento urbanistico comunale;
- planimetria in scala 1:100 per la rappresentazione dello stato di fatto dell'area interessata (indicazione delle quote plano-altimetriche dei piani di calpestio, dei percorsi pedonali e veicolari, degli elementi di arredo urbano, della disciplina di sosta e delle fermate dei mezzi pubblici) con l'indicazione dell'area occupata dal nuovo *debors*, mediante tratteggio o retino non coprente con le relative dimensioni, e la disposizione degli arredi (tavoli e sedute) predisposta e sottoscritta da tecnico abilitato

c. Documentazione fotografica a colori (formato minimo cm. 10x13) del luogo dove il *debors* deve essere inserito.

d. Documentazione a colori dell'arredo prescelto e Atto d'impegno unilaterale contenente le seguenti condizioni:

- e.1 impegno alla costante delimitazione dello spazio assegnato;
- e.2 impegno al pagamento della TOSAP annuale entro i termini di legge;
- e.3 obbligo, nel caso di *debors* permanenti, di utilizzo continuativo per tutta la durata dell'occupazione del suolo pubblico; sono escluse da tale obbligo le interruzioni preventivamente comunicate all'ufficio Tributi non superiori a trenta giorni consecutivi;
- e.4 impegno alla rimozione dell'occupazione entro 30 gg. dalla data di cessata attività;

- e.5 impegno in ogni caso alla rimozione degli arredi ed eventuali ombrelloni entro i termini di validità nel caso di mancato rinnovo;
  - e.6 impegno alla rimozione degli arredi ed eventuali ombrelloni qualora si verifichi la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo pubblico per motivi di pubblica utilità;
  - e.7 impegno di rimessa in pristino del suolo nello stato originario;
  - e.8 obbligo di adeguata e costante manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e pulizia degli spazi per tutta la durata dell'occupazione di suolo pubblico;
  - e.9 impegno a non destinare il *dehors* e/o i relativi spazi ad usi diversi da quelli per i quali è stato concesso.
4. La domanda per la realizzazione di *dehors* di cui al sub-comma 2 (*dehors* con strutture prefabbricate) deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:
- a. Domanda in bollo indirizzata al Comune di Lovere redatta sugli appositi moduli predisposti presso il competente Ufficio del Comune
  - b. Progetto in 4 copie contenenti:
    - estratto della mappa catastale;
    - estratto dello strumento urbanistico comunale;
    - planimetria in scala 1:100 per la rappresentazione dello stato di fatto dell'area interessata (indicazione delle quote plano-altimetriche dei piani di calpestio, dei percorsi pedonali e veicolari, dei chiusini e caditoie, degli elementi di arredo urbano, della disciplina di sosta, e delle fermate dei mezzi pubblici) con l'indicazione dell'area occupata dal nuovo *dehors* mediante tratteggio o retino non coprente con le relative dimensioni;
    - pianta, sezione, prospetti in scala 1:50 e particolari in scala 1:10 idonea a rappresentare il manufatto in ogni sua parte ed estesi all'edificio fronteggiante; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
      - la pianta deve riportare la disposizione degli arredi (tavoli e sedute), le eventuali delimitazioni e la proiezione dell'eventuale copertura;
      - la sezione deve riportare le altezze del manufatto ed il profilo della pavimentazione esistente;
      - i prospetti devono riportare il disegno di ogni lato del manufatto, le eventuali scritte pubblicitarie ed i riferimenti alla composizione di facciata dell'edificio adiacente;
      - i particolari devono illustrare gli elementi decorativi, i materiali, le finiture, colori e le essenze arbustive.
  - c. Relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto

- d. Documentazione fotografica a colori (formato minimo cm. 10x13) del luogo dove il *dehors* deve essere inserito.
- e. Campione del tessuto dell'eventuale copertura.
- f. Documentazione a colori dell'arredo prescelto.
- g. Asseverazione in merito all'idoneità statica della struttura del *dehors*.
- h. Atto d'impegno unilaterale contenente le seguenti condizioni:
  - h.1 impegno alla costante delimitazione dello spazio assegnato secondo le modalità previste dall'atto autorizzativo;
  - h.2 obbligo di adeguata e costante manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e pulizia degli spazi per tutta la durata dell'occupazione del suolo pubblico;
  - h.3 obbligo, nel caso di siepi con essenze arbustive a foglia caduca, di rimuovere i vasi durante il periodo invernale tra il 1° novembre ed il 1° aprile;
  - h.4 obbligo, nel caso di *dehors* permanenti, di utilizzo continuativo della struttura per tutta la durata dell'occupazione del suolo pubblico, sono escluse da tale obbligo le interruzioni, preventivamente comunicate all'ufficio Tributi, non superiori a trenta giorni consecutivi;
  - h.5 cauzione a garanzia della manutenzione e/o della messa in pristino dell'area pubblica calcolata che dovrà essere preventivamente calcolata dai competenti uffici comunali e fatte salve le sanzioni previste dal Nuovo Codice della Strada - D.Lgs 285/1992;
  - h.6 impegno alla rimozione dei manufatti e dell'occupazione entro 30 gg. dalla data di cessata attività;
  - h.7 impegno in ogni caso alla rimozione dei manufatti e dell'occupazione entro i termini di validità nel caso di mancato rinnovo;
  - h.8 impegno alla rimozione dei manufatti qualora si verifichi la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo pubblico per motivi di pubblica utilità;
  - h.9 impegno di rimessa in pristino del suolo nello stato originario;
  - h.10 impegno a non destinare il *dehors* e/o i relativi spazi ad usi diversi da quelli di cui all'art. 2 del presente atto.
- 5. Gli elaborati di cui alle lettere "b", "c", "h" del comma 4 del presente comma devono essere redatti da tecnico abilitato alla professione.
- 6. In occasione di rinnovo della domanda di occupazione del suolo ed aree pubbliche, ove il *dehors* sia quello già autorizzato in modo conforme al presente Piano e dotato di documentazione conforme al successivo comma e di eventuale ultimazione dei lavori, il titolare dell'esercizio dichiara la totale conformità del *dehors* a quello precedentemente autorizzato; in tal caso non dovrà produrre la documentazione elencata nel sub-comma 4 a eccezione di quella indicata alla lettera "a".

7. Entro 60 giorni dalla data di installazione del *dehors* nel caso di cui al sub-comma 1 (*dehors* con soli elementi di arredo), deve essere consegnata la fine lavori.

8. Allo scadere del periodo autorizzato con il Provvedimento Autorizzativo ogni singolo elemento del *dehors* dovrà essere rimosso dal suolo pubblico.

9. Il Provvedimento Autorizzativo è rilasciato per la tipologia richiesta nella domanda.

L'installazione di *dehors* dei tipo 5 – 6 dovrà essere preventivamente assentita dalla Giunta Comunale e sarà subordinata al parere vincolante dell'ufficio di polizia locale in merito al rispetto delle regole del codice della strada e ai criteri di salvaguardia per la viabilità ed il transito pedonale.

8. Rinvio alle norme generali

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Piano, valgono le norme regolamentari:

- del vigente Regolamento COSAP;
- del D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada).

9. Norme transitorie e finali

1. Le disposizioni presenti costituiscono regolamentazione dell'intervento ex novo.

2. Nei casi di *dehors* esistenti, la richiesta di modifiche all'autorizzazione, compresa la modifica dell'occupazione del suolo pubblico da temporaneo a permanente o viceversa, comporta l'adeguamento di tutta la struttura alle presenti disposizioni e deve pertanto essere oggetto di apposita istanza.

3. I *dehors* esistenti, ad eccezione di quelli riconducibili al tipo 4 di cui all'art.3, sono confermati nella condizione attuale per 3 anni dall'approvazione del presente regolamento; alla scadenza, ove non siano stati definiti dalla Pubblica Amministrazione, o di concerto, progetti di tipologie sostitutive (di cui al comma 6), le opere dovranno essere rimosse e, ove ne sia fatta richiesta, potranno essere autorizzati nuovi *dehors* con ombrelloni e tavolini.

4. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

10. Sanzioni

Nel caso di occupazioni di suolo pubblico in assenza e/o difformità all'atto autorizzativo si applicheranno le sanzioni previste dal regolamento COSAP inerente le occupazioni di aree e spazi pubblici vigente e successive modifiche ed integrazioni.

**Articolo 57 - Nuovi passi carrabili**

1. Si rimanda ai contenuti del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. e ii.) e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 495/1999 e ss. mm. e ii.) nonché ad eventuali regolamenti comunali vigenti in materia.

### **Articolo 58 - Autorimesse o posti auto privati**

2. Si rimanda agli artt. 1.7, 1.24 e al comma 13 dell'art. 4.8 delle NTA del PGT, alla L. 122/1989 e ss. mm. e ii. e al Capo II del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

### ***Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente***

#### **Articolo 59 - Interrelazioni con aree verdi e viabilità**

1. Si intendono richiamati:

- il co. 4 dell'art. 18 del D.Lgs. 285/92 e ss. mm. e ii. che recita: “Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione”;
- il co. 5 dell'art. 18 del D.Lgs. 285/92 e ss. mm. e ii. che recita: “chiunque viola le disposizioni del presente articolo e del regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 168 a euro 674”;
- il co. 1 dell'art. 29 del D.Lgs. 285/92 e ss. mm. e ii. che recita: “I proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine stradale e che nascondono la segnaletica o che ne compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie”;
- il co. 3 dell'art. 29 del D.Lgs. 285/92 e ss. mm. e ii. che recita: “Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 168 a euro 674”;
- l'art. 892 del Codice Civile che recita: “Chi vuole piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine: comma 1): tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili. 2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami; 3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo. La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie. La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina. Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.”;

- l'art. 28 del Regolamento Regionale n. 5 del 20/07/2007 che recita: “Sono ammesse le potature di formazione, le potature di allevamento o spalcature, la potatura di rimonda del secco o di eliminazione di rami che creano situazioni di pericolo. Non sono ammesse le capitozzature e le potature che compromettano la vitalità o la stabilità delle piante. A distanza inferiore a quaranta metri dagli impianti di cattura di richiami vivi o di uccelli a scopo scientifico, di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale 16 agosto 1993, n. 16 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria), sono consentite: a) la potatura delle piante già in forma obbligata; b) la capitozzatura e la potatura di piante in forma libera, se autorizzate dagli enti forestali previa verifica di compatibilità paesaggistica e ambientale.”.
- 2. Qualora i rami di un esemplare arboreo o arbustivo invadano la sede stradale o il marciapiede, gli stessi devono essere debitamente potati al fine di garantire la massima sicurezza nella circolazione. E' consentita l'ordinanza comunale di taglio per gli esemplari di alberi adulti, anche se posti a più di tre metri dal confine, la cui proiezione in caso di schianto invada la carreggiata stradale o il marciapiede.

#### **Articolo 60 - Obiettivi di tutela ambientale**

- 1. Per la definizione della superficie drenante minima da garantire negli interventi di nuova edificazione, al fine della definizione degli indici di permeabilità come definito dall'art. 1.7 delle NTA del PGT, si rimanda ai contenuti delle NTA medesime per le specifiche zone urbanistiche.

#### **Articolo 61 - Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo**

- 1. Si rimanda ai contenuti della L. 152/2006 e ss. mm. e ii.

#### **Articolo 62 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

- 1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
- 2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
- 3. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'ATS., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

4. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

**Articolo 63 - Recupero urbano e sicurezza pubblica - aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso**

1. Si rimanda ai contenuti degli artt. 11, 40-bis e 40-ter della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.



## **Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche**

### **Articolo 64 - Limitazione dello scarico di acque meteoriche nei ricettori naturali o artificiali**

1. Si rimanda al Regolamento regionale n. 6/2019 e s.m.e.i, “Disciplina degli scarichi”.

### **Articolo 65 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

1. Realizzazione di impianti tecnologici esterni.

Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate e opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico e dovranno rispettare il regolamento comunale vigente.

È vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli altri edifici le parabole satellitari dovranno essere comunque centralizzate. Si deve intendere centralizzato l'impianto realizzato al servizio dell'intero condominio, dell'edificio ovvero, nel caso di edifici a corte, di un intero fronte del fabbricato.

È vietata l'installazione di parabole su balconi o davanzali degli edifici prospicienti la pubblica via. Le parabole esistenti, in caso di sostituzione, dovranno essere rese conformi al presente articolo.

Negli edifici di civile abitazione, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento stessi sulle facciate degli edifici dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio stesso. Qualora l'unità abitativa sia dotata di balconi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata sul pavimento del balcone in adiacenza al muro perimetrale. La posa delle unità esterne dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento etc.). Nei nuclei di antica formazione è vietata l'installazione di parti esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione sulle pareti esterne degli edifici visibili dalla pubblica via. Tali impianti potranno essere installati sul tetto.

2. Allacciamento alle reti impiantistiche.

Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica, di

telecomunicazioni e di teleriscaldamento e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina di settore, urbanistica e la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi ed adeguatamente certificati. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio del Comune, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

Le reti ed infrastrutture di cui al periodo precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.

Devono essere previsti idonei manufatti per i gruppi di misura per la fornitura dei vari servizi tecnologici alle utenze (acqua, elettricità, gas, ecc...). Detti manufatti, da concordare con i relativi gestori, è necessario siano posti su area privata e senza costruzioni sottostanti, dovranno essere accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico, in muratura e contestualizzati con l'intervento edilizio e le recinzioni previste, dovranno essere poste in un luogo ben visibile ed accessibile agli addetti per la lettura e la verifica. La loro ubicazione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dovranno essere dimensionati in modo da contenere tutte le apparecchiature.

Quando richiesto, i proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica volti a valorizzare gli spazi pubblici antistanti.

Dopo l'esecuzione dei lavori di allacciamento, le modalità di ripristino a sormonto degli scavi su strada pubblica asfaltata sono le seguenti: riempimento scavo con ghiaia di cava o di frantoio ben costipata per evitare cedimenti del terreno per assestamento, binder, fresatura del tappetino per tutta la larghezza stradale (entrambe le carreggiate) per l'intera lunghezza del taglio, realizzazione del tappetino d'usura, ripristino dell'eventuale segnaletica orizzontale e verticale interessata dagli scavi. Il ripristino con le modalità di cui sopra dovrà essere eseguito entro e non oltre 2 mesi dall'esecuzione dei lavori effettuati. Nel caso di tagli realizzati in senso perpendicolare alla carreggiata, l'area di ripristino dovrà riguardare l'intera sede stradale per una larghezza di mt 3,00 utilizzando le modalità sopra descritte.

Il richiedente dovrà depositare presso l'ufficio tecnico il computo metrico estimativo delle opere di ripristino, come sopra elencato, corrispondendo una cauzione dell'importo dei lavori. Nel caso non provveda nei tempi previsti e con le modalità richieste dall'ufficio tecnico, il Comune interverrà

rivalendosi sulla cauzione versata. Sarà a cura dell'Amministrazione Comunale, previo sopralluogo dell'ufficio Tecnico, valutare eventuali deroghe al ripristino sopraindicato in base alle condizioni di usura delle strade.

Nel caso di interventi di allacciamento che prevedano la manomissione di pavimentazioni in acciottolato, porfido, materiale lapideo, cemento colorato, resina ecc., valgono le indicazioni sopra riportate per la manomissione di manti stradali in asfalto; i lavori dovranno inoltre essere affidati a ditte specializzate del settore pavimentazioni stradali e realizzati con appositi materiali che ne garantiscano la durata nel tempo sia in materia di sicurezza che di percorribilità; la superficie minima richiesta di ripristino sarà da concordare con l'ufficio tecnico LL.PP.

Il ripristino dei marciapiedi interessati da opere di allacciamento dovrà avvenire per tutta la loro larghezza utilizzando i medesimi materiali esistenti.

#### **Articolo 66 - Volumi tecnici e impiantistici**

1. Per la definizione di volume tecnico ed impiantistico si rimanda all'art. 1.7 delle NTA del PGT.

#### **Articolo 67 - Risorse idriche**

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.
2. In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie, il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.
3. Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici, sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

#### **Articolo 68 - Riduzione del consumo di acqua potabile**

1. È obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

2. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà avvenire tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edifici (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici). Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto.
3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

#### **Articolo 69 - Recupero delle acque piovane**

1. È fortemente incentivato, nelle nuove costruzioni - fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari - realizzare sistemi di recupero delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.

#### **Articolo 70 - Tipi di scarico**

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate;
  - acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico e acque luride civili (nere);
  - acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n. 4/2006 e ss. mm. e ii.
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (sifone tipo Firenze), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Le acque meteoriche non contaminate devono essere smaltite in loco, ovvero recuperate ad usi irrigui, ma non recapitate alla pubblica fognatura mista.
4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare

eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.

5. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal D. Lgs n. 152/2006 e ss. mm. e ii., dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal Regolamento Regionale n. 3/2006 e ss. mm. e ii. e dal Regolamento Regionale n. 4/2006 e ss. mm. e ii.
6. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm. di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
7. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm. 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.
8. Sono fatte salve le indicazioni contenute nel Regolamento regionale n. 6/2019 e ss. mm.e ii. "Disciplina degli scarichi".

## ***Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico***

### **Articolo 71 - Ambiente urbano**

1. L'Amministrazione comunale 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 e naturale, in termini di utilizzo, decoro e vivibilità. Sono perciò da perseguire interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e più genericamente culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
2. A questo fine si rimanda ai contenuti di carattere paesaggistico, sia di indirizzo che operativi, del PGT vigente.
3. A tal fine, preso atto della storica vocazione commerciale di alcuni tracciati viari e con il fine di salvaguardare tale vocazione ed evitare depauperamento commerciale e testimoniale, lungo le Vie:
  - a. via Brighenti, Via Santa Maria, Via Cesare Battisti dal n. 11 al n. 17;
  - b. via Cavallotti, Via Gramsci, Piazza Vittorio Emanuele, Via Matteotti;
  - c. via Cavour;
  - d. per tutto il lungolago, Via Marconi, Via Gregorini, Piazza 13 Martiri, Via Tadini, Piazza Garibaldi, Via Paglia dal n. 2 al n. 8;

è da considerarsi sempre vietato il cambio di destinazione d'uso in residenziale di unità immobiliari al piano terra dalle destinazioni commerciale e/o studi e servizi. Tale norma vale solo per il piano terra e quindi sono esclusi i piani rialzati di almeno centimetri 0,60.

### **Articolo 72 - Elementi progettuali per la qualità degli interventi**

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico ed ambientale 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.

5. Fatti salvi specifiche indicazioni in merito contenute nel PGT e gli indirizzi di tutela derivanti dal D.Lgs. 42/2004, La realizzazione di cappotti di facciata quale isolamento termico è autorizzata con procedimento edilizio previo rilascio dell'autorizzazione per la manomissione e utilizzo di suolo pubblico. Se il cappotto viene ad interessare facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzato nei seguenti casi:

- marciapiede o area pedonale che garantisca una larghezza residua minima di m. 0,80; nel caso in cui il marciapiede abbia una larghezza inferiore a m. 0,80, il cappotto potrà essere realizzato solo a sbalzo a partire dall' altezza di m. 3 misurati dal marciapiede;
- su facciate direttamente prospettanti la carreggiata stradale, il cappotto potrà essere realizzato solo garantendo una larghezza minima della sede stradale pari a 3 m. per le strade a senso unico e pari a 4,5 per quelle a doppio senso di marcia. Qualora non fossero rispettate le suddette misure, sono ammessi esclusivamente a sbalzo oltre i m. 4,00 di altezza;

In tali casi il cappotto isolante deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- non deve essere manomesso il suolo pubblico oltre al sedime del cappotto;
- potrà essere realizzata una sporgenza massima di 20 cm fino a m 2,50 di altezza su aree pedonali e marciapiedi o fino alla prima fascia marcapiano o fino alla prima fila di balconi;
- potrà essere realizzata una sporgenza massima complessiva di 25 cm oltre i limiti di altezza precedentemente indicati.

Ad esclusione di quanto suesposto, sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito non è consentita l'occupazione di suolo pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere, che sporgano dal vivo delle facciate fino ad un'altezza minima di mt. 2,50 dal suolo.

Nelle nuove costruzioni lo zoccolo non può occupare alcuna parte del suolo pubblico.

Le finestre dei sotterranei delle costruzioni, in confine con la sede stradale, devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati ed avere una soglia minima alta cm 20 dal piano del marciapiede, ed essere munite di inferriate.

Le facciate degli edifici devono essere realizzate con materiali di finitura ed accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici, ed in grado di scongiurare ogni possibile caduta dei medesimi sul suolo pubblico o privato.

6. Qualora venissero utilizzati cappotti costituiti da materiali maggiormente performanti tra cui lastre realizzate con nanotecnologie, e con spessori ridotti fino ad un massimo di 5 cm , le occupazioni di suolo pubblico non saranno soggette alle limitazioni di cui sopra e saranno escluse dal pagamento della tosap.

## **Articolo 73 - Illuminazione pubblica**

1. Si rimanda ai contenuti della normativa regionale e nazionale in materia.

## **Articolo 74 - Disciplina del colore**

1. Per gli interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici di valore individuati dal Piano delle Regole, la scelta del colore dovrà prioritariamente basarsi su specifiche indagini stratigrafiche per la riproposizione del colore originale. Negli altri casi la valutazione sulla colorazione della facciate è di pertinenza della Commissione per il Paesaggio considerando la sua valutazione in merito la meglio qualificata a garantire un corretto inserimento paesaggistico e architettonico dei nuovi interventi sulle facciate e sugli elementi architettonici di pertinenza. Sono sempre fatti salvi specifiche indicazioni in merito contenute nel PGT e gli indirizzi di tutela derivanti dal D.Lgs. 42/2004.
2. In presenza di decorazioni pittoriche significative quali, ad esempio, fregi, affreschi o altri elementi, se ne consiglia il ripristino totale sia nella forma che nella cromia. E' ammessa la conservazione senza intervento di restauro quando la consistenza e la qualità cromatica sono ancora accettabili ed armonizzabili con la nuova tinteggiatura. Eventuale soppressione di questi elementi verrà valutata dalla Commissione per il Paesaggio; nelle more della nomina della stessa la valutazione sarà di competenza dei responsabili dell'ufficio tecnico, in rapporto all'impatto sul contesto paesistico e dall'ufficio tecnico comunale in ordine all'onerosità dell'intervento o all'effettiva impossibilità di ripristino.
3. Durante l'intervento, ove possibile, dovrà essere predisposta la canalizzazione per l'eliminazione delle linee aeree ed i cavi a vista.
4. Al fine di agevolare la valutazione di cui al comma 1 da parte della Commissione Paesaggio, la gamma dei colori di riferimento è la seguente:

Uso	Toni	Gamme	
		NCS	RGB
Intonaci	Fondi	S 2005-Y30R	206 194 178
		S 4005-Y20R	160 148 131
		S 2005-G40Y	197 200 188
		S 2005-G70Y	195 197 181
		S 2010-Y40R	210 182 157
		S 3010-Y30R	187 164 139
		S 0603-Y20R	241 234 218
		S0603-G40Y	235 236 226
		S 1002-G	219 233 219
		S 0502-R50B	238 234 236
		S 1002-G	219 222 218
		S 1005-R90B	213 219 223



	Rosati	S 1510-Y90R	215 190 184
		S 1510-Y60R	222 196 178
		S 6020 Y40R	124 85 58
		S 1015-Y60R	240 201 179
	Terre	S 4020-Y40R	169 128 98
		S 3010-Y50R	189 163 144
	Gialli	S 2040-Y30R	220 157 93
		S 2050-Y50R	218 128 77
		S 0540-Y20R	255 207 120
		S 1030-Y20R	246 201 136
		S 1040-Y30R	253 183 111
		S 1020-Y30R	243 202 154
	Rossi	S 4020-Y70R	166 121 106
		S 1515-Y70R	223 184 167
		S 4020-Y50R	171 126 102
		S 1510-Y50R	225 195 174
		S 3020-Y50R	197 150 122
		S 3020-Y60R	188 145 123
	Verdi	S 2502-Y	189 184 174
		S 3020-G70Y	167 165 122
		S 1510-G80Y	214 210 180
Riquadri/Decori	Gialli	S 3050-Y30R	192 122 58
Serramenti	Verdi	S 8010-B90G	31 53 46
		S 5540-G10Y	2 82 48
	Grigi	S 8500-N	48 46 44
	Terra	S 8010-Y30R	71 53 37
	Bianco	S 1002-Y	222 220 210
		S 1000-N	225 224 222
		S 0500-N	241 239 235

5. Dovrà essere comunque presentata istanza all'ufficio tecnico completa di documentazione fotografica esaustiva e da un rendering con evidenziato le tinte che si intenderanno attuare.

## **Articolo 75 - Commissione per il paesaggio**

1. La Commissione locale per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime in materia paesaggistico-ambientale.

### 75.1 - Indicazioni generali e finalità

1. L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana da concretizzare per mezzo di una programmazione e gestione del territorio corretta e sostenibile, concretizzando i tempi e le modalità della gestione delle pratiche soggette alla Commissione.
2. Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico/amministrative preposte ed avvalendosi del supporto culturale e professionale della Commissione di cui agli articoli seguenti.

#### 75.2 - Competenze e ruolo della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune di Lovere nonché per le valutazioni di impatto paesaggistico come disciplinato dal vigente Piano Paesistico regionale, dalla LR 12/2005 e ove espressamente previsto dal vigente PGT.
2. La commissione, così come espresso dall'art. 81 comma 3 della LR 11 marzo 2005, n. 12, si esprime obbligatoriamente:
  - a. in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;
  - b. in merito agli accertamenti di compatibilità paesaggistica (art. 181 D.Lgs. 42/2004 e modifiche legge 308/2004);
  - c. in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;
  - d. in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;
  - e. in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dal PGT.

#### 75.3 - Requisiti per i componenti della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione è composta da tre (3) membri (compreso il presidente). Un dipendente dell'Ente appartenente al Servizio Edilizia Privata Urbanistica rivestirà il ruolo di Segretario e verbalizzante.
2. I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, forestali geografiche ed ambientali.
3. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'Ente locale al quale si presenta la candidatura.
4. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali,

partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

5. I componenti della Commissione per il paesaggio potranno essere scelti anche tra i funzionari dipendenti dell'Ente, purché in possesso dei requisiti sopra formulati.
6. Possono essere nominati componenti i soggetti aventi pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale e in materia di beni storici e architettonici:
  - a. architetto, paesaggista, urbanista, ingegnere o comunque in possesso di diploma di laurea in materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali geografiche, ambientali, in materia agraria e forestale, con qualificata esperienza almeno triennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come pubblico dipendente o come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione;
  - b. geometra con qualificata esperienza almeno quinquennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata nel pubblico impiego, nell'attività istruttoria di pratiche paesaggistiche dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/1997;
  - c. geometra con qualificata esperienza almeno quinquennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, maturata come libero professionista in possesso di abilitazione alla professione e come membro di Commissione Edilizia dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/1997.
7. Il Presidente della Commissione Paesaggio dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici e viene nominato all'atto dell'insediamento della Commissione tra i membri della stessa; è sostituito in caso di sua assenza dal vicepresidente, anch'esso nominato all'atto di insediamento della Commissione.

#### 75.4 - Istituzione e nomina della Commissione per il Paesaggio

1. La nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio avviene a seguito di espletamento di procedura con evidenza pubblica, tramite avviso all'Albo Pretorio per un tempo minimo di quindici giorni, e sui siti web dell'Ente, al fine di garantire la massima diffusione, la correttezza e la trasparenza dei provvedimenti amministrativi.
2. La Commissione è nominata con delibera di Giunta comunale, previa comparazione dei curricula presentati dagli interessati e anche su segnalazioni degli Ordini professionali e delle associazioni di categoria competenti in materia, a seguito di pubblicazione del citato avviso.

3. Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti, rispetto a quanto previsto dai presenti criteri.
4. Non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. 267/2000.

#### 75.5 - Durata della Commissione e sostituzione componenti

1. La Commissione rimane in carica per una durata corrispondente a quella dell'Amministrazione comunale che l'ha nominata e comunque sino alla nomina della nuova Commissione che potrà avvenire, con provvedimento motivato in base ai contenuti del presente regolamento, anche prima della scadenza del mandato amministrativo.
2. I componenti esterni della Commissione sono dichiarati decaduti, senza necessità di specifica dichiarazione, qualora non partecipino, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione, o a 9 (nove) sedute anche non consecutive nel corso di un anno solare.
3. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza naturale della Commissione si provvederà alla sua sostituzione attingendo alla lista dei membri sostitutivi che resteranno in carica per il solo residuo periodo di durata della Commissione.

#### 75.6 - Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile con il ruolo di Sindaco, Assessore, Consigliere Comunale sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000 e s.m.i. del D.Lgs. n. 39 del 08 aprile 2013.
2. La carica di componente della Commissione risulta inoltre incompatibile con:
  - a. il ruolo di amministratore di aziende o società o componente di consorzi in cui il Comune partecipi con quote o azioni;
  - b. il ruolo di commissario della Commissione edilizia e/o urbanistica o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale, nonché i dipendenti dell'Ente che abbiano tra i loro compiti attività inerenti le procedure urbanistiche ed edilizie, come richiesto dall'art. 146, comma 6, del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., al fine di garantire una separata valutazione dei due profili (paesaggistico e urbanistico-edilizio);
  - c. il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
  - d. i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle pratiche sottoposte alla Commissione e comunque, con quanto previsto dal D.Lgs. n. 39 del 08 aprile 2013 “Disposizioni in materia di inconfiribilità e incompatibilità di incarichi presso le P.A.”.

#### 75.7 - Convocazione della Commissione per il Paesaggio

1. I progetti e/o gli interventi presentati all'esame della Commissione, sono iscritti all'Ordine del Giorno sulla base delle date di presentazione dei medesimi o di loro integrazione, al Protocollo comunale.
2. Il Responsabile del Procedimento istruisce la pratica, sia per la verifica della conformità alle norme di piano sia per la verifica degli elaborati progettuali allegati e la invia al Presidente della commissione.
3. Il Presidente della Commissione, dovrà fissare la data della commissione da tenersi entro 15 gg dalla ricezione della pratica.
4. Il Presidente convoca i componenti della Commissione tramite PEC, almeno cinque (5) giorni prima di quello fissato per la seduta allegando l'ordine del giorno.
5. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire 48 ore prima dell'ora fissata per la seduta, con avviso scritto inviato a mezzo PEC, da trasmettere ai componenti della Commissione.
6. Ai componenti della Commissione deve essere consentita la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti e/o interventi posti all'Ordine del Giorno in via anticipata di almeno (5) giorni, salvo per la ricorrenza della fattispecie di cui al precedente comma 5.
7. Le sedute della Commissione potranno essere svolte in teleconferenza.
8. Le sedute delle Commissioni non sono pubbliche.

#### 75.8 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.
2. La Commissione esprime il proprio parere ricorrendo alla votazione a maggioranza dei componenti presenti nel solo caso di posizioni discordanti. In caso di parità di voti, il voto del Presidente, o del vicepresidente, vale doppio.
3. Il voto va sempre espresso in forma palese.
4. La Commissione esprime il proprio parere in forma circostanziata e motivata, affinché la struttura tecnica dell'ente possa acquisirlo quale relazione di cui all'art. 146, comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004.
5. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione su interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado.
6. Il Presidente ha facoltà di invitare alle sedute della Commissione i Dirigenti del Comune e/o soggetti con particolari qualifiche o competenze (quali ad esempio: il comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, il rappresentante dell'Azienda Sanitaria Locale, il rappresentante dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, il rappresentante della Commissione di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo, il rappresentante del Comando Polizia Locale, il rappresentante della Questura di Polizia, il rappresentante dell'Arma dei Carabinieri, etc.) quando ritenga utile acquisirne il parere.

7. È inoltre facoltà del Presidente invitare alle sedute della Commissione il progettista delle pratiche in esame, il quale, dopo avere esposto il progetto e/o gli interventi previsti, dovrà lasciare la seduta.
8. I componenti della Commissione che, a qualunque titolo, abbiano sottoscritto progetti sottoposti alla commissione di appartenenza, o siano direttamente interessati alla trattazione di argomenti all'ordine del giorno, devono allontanarsi dall'aula per tutto il periodo di trattazione della pratica da parte della Commissione.
9. È fatto obbligo ai componenti della Commissione di allontanarsi dall'aula per tutto il periodo di trattazione della pratica da parte della Commissione anche nelle ipotesi in cui le richieste siano inoltrate da professionisti che operino nel loro studio o con essi associati a vario titolo.

#### 75.9 - Attività di segreteria della Commissione

1. La struttura tecnica appositamente individuata per la gestione delle funzioni paesaggistiche assicura l'attività di supporto tecnico-operativa della Commissione.
2. Durante ogni seduta della Commissione è fatto obbligo da parte del Segretario, di redigere apposito verbale per ogni progetto e/o intervento posto all'esame della stessa, anche in caso di rimando della decisione finale e di eventuali richieste di integrazioni.
3. Il verbale deve contenere il nome dei presenti, l'enunciazione delle questioni trattate (tipologia del progetto, committente, progettista, ecc.), una sintesi degli interventi e dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale medesimo, le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
4. Il verbale redatto dovrà essere firmato digitalmente da tutti i presenti alla seduta.
5. Il Segretario della Commissione oltre a redigere i verbali, provvede alla raccolta e all'archiviazione degli stessi, approvati e sottoscritti durante le sedute di esame.

#### 75.10 - Documentazione per la presentazione delle pratiche

1. Per la documentazione si fa riferimento, in relazione alle diverse fattispecie progettuali ed alla entità delle opere, a quella prevista dalle norme e criteri regionali approvati con D.G.R. 15/3/2006 n° 8/2121, che prevedono riassuntivamente:
  - a. la relazione paesaggistica
  - b. gli elaborati dello stato di fatto
  - c. gli elaborati di progetto
  - d. elaborati che descrivano correttamente e compiutamente il contesto paesaggistico di riferimento e l'impatto generato dall'intervento (fotosimulazioni, sezioni ambientali ecc.) secondo forma e consistenza descritta nell'allegato "A" della DGR stessa.
2. Ogni progetto dovrà comunque sempre garantire un'esaustiva illustrazione sia dei contenuti progettuali, anche con riferimento a colori e materiali, che del contesto paesaggistico di riferimento. A

tal fine, è data possibilità alla Commissione di redigere apposita circolare che illustri i contenuti minimi della documentazione necessaria obbligatoriamente da riferire alle diverse tipologie di intervento e di contesto paesaggistico, così da evitare sia la produzione di documentazione ridondante e non strettamente necessaria sia carenza documentale che non consenta una corretta valutazione da parte della Commissione.

3. A tale fine, verificata da parte dei soggetti deputati alla prodromica istruttoria delle pratiche ovvero, motivatamente, dalla Commissione stessa, sarà possibile richiedere una sola volta l'interruzione dei tempi di cui al successivo articolo esclusivamente al fine di assumere la documentazione necessaria per la corretta ed equilibrata valutazione.

#### 75.11 - Termini per l'espressione del parere

1. La Commissione è tenuta a esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e comunque, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, non oltre i 15 gg. successivi all'integrazione pervenuta alla Commissione.
2. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, attenendosi, all'uopo, ai criteri appositamente emanati dalla Regione Lombardia con Delibera della Giunta 8/2121 del 15/3/2006 e successive ed a quelli contenuti nelle pertinenti norme di valenza paesaggistica contenute nel vigente strumento urbanistico.
3. La Commissione ha la facoltà di svolgere incontri con i progettisti, in particolare per l'illustrazione delle modifiche da apportare ai progetti in seguito a parere negativo.
4. La Commissione ha facoltà di richiedere ai referenti del progetto presentato (committenza, progettista, funzionari comunali, etc.) un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, di effettuare sopralluoghi, l'audizione dei funzionari comunali per l'illustrazione degli elaborati.
5. La Commissione per il Paesaggio è tenuta a esprimere il proprio parere sui progetti sottoposti con motivazioni espresse in modo articolato, affinché siano chiare ed esaustive le valutazioni effettuate con riferimento ai vincoli considerati al fine di supportare la valutazione finale del dirigente.
6. In caso di parere contrario saranno indicate le motivazioni, da riferirsi esclusivamente all'impatto paesistico generato dall'intervento rispetto alla natura del vincolo o del contesto paesaggistico di riferimento, ed i rimedi ritenuti idonei per rendere il progetto compatibile con i vincoli considerati. Si rimanda a tal proposito ai contenuti del successivo articolo 12.

#### 75.12 – Indicazioni comportamentali e procedurali

1. Ogni membro della Commissione Paesaggio ha obbligo di esprimere pareri circostanziati e motivati e riferiti alle finalità definite dal vincolo ex D.lgs. 42/2004 ricorrente.

2. Nel caso di valutazioni di impatto paesaggistico per interventi sopra la soglia di rilevanza come definita dal PTPR, il giudizio espresso dalla Commissione Paesaggio deve rigorosamente attenersi alle modifiche apportate all'aspetto esteriori dei luoghi tenendo in debita considerazione la percepibilità delle modifiche proposte. E' facoltà della Commissione Paesaggio proporre al Responsabile del procedimento o al Dirigente competente la richiesta di revisione proposta dal progettista circa l'impatto del progetto, qualora ritenuta palesemente sottostimata.
3. Sempre con riferimento alle sole valutazioni di impatto paesaggistico, si ricorda l'obbligo di attenersi alle specifiche indicazioni in merito contenute nel PTPR e nelle sopracitate D.G.R., esprimendo conseguentemente esclusivamente parere positivo o negativo. Si ricorda che, data l'assenza di prodromica autorizzazione paesaggistica, la valutazione di impatto rappresenta parte dell'endoprocedimento edilizio e, pertanto, dovrà essere sempre data per verificata la compatibilità urbanistico-edilizia dell'intervento a cura degli uffici preposti al rilascio del provvedimento, prima della valutazione di competenza della Commissione Paesaggio.
4. Si ricorda che la Commissione Paesaggio deve astenersi in modo assoluto dall'esprimere considerazioni o valutazioni sulla qualità progettuale complessiva o sulla professionalità dei colleghi avendo obbligo di valutare esclusivamente l'impatto generato dall'intervento sul paesaggio.
5. Nell'espressione del parere di competenza, la Commissione Paesaggio deve assumere i principi di proporzionalità e ragionevolezza qualora ritenesse necessario porre elementi condizionanti all'espressione del giudizio positivo ovvero nell'espressione del parere negativo. Vieppiù, il contributo positivo del ruolo assegnato al membro della commissione, in via analogica con i principi che sorreggono la conferenza dei servizi, dovrebbe essere orientato alla proposta risolutiva rivolta al Dirigente competente, capace di far venir meno il giudizio negativo.
6. Risulta fondamentale che nell'esercizio della propria funzione la Commissione Paesaggio, ispirata al principio di leale collaborazione, instauri rapporti corretti e collaborativi con tutti gli Enti coinvolti nell'iter di valutazione, in particolare laddove gli Enti stessi si sono motivatamente già espressi.

#### 75.13 - Indennità

1. La partecipazione alla Commissione per il Paesaggio si intende a titolo gratuito ai sensi dell'art. 183 del D. Lgs. 42/2004, salvo il rimborso delle spese per i membri esterni.



## ***Capo VI – Elementi costruttivi***

### **Articolo 76 - Superamento delle barriere architettoniche**

1. Si rimanda ai contenuti della normativa regionale e nazionale in materia, in particolare alla LR 13/89 e al DM 236/89.
2. Le soluzioni impiegate per il superamento delle barriere architettoniche dovranno sempre integrarsi, sia dal punto di vista materico e cromatico sia dal punto di vista compositivo e lessicale, con il contesto nel quale si inseriscono.

### **Articolo 77 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della normativa vigente, nazionale e regionale, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali dovrebbero sempre essere illuminati salvo i casi ove tale illuminazione non comporti un evidente e comprovato turbamento della percezione paesistica e naturalistica del contesto.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

### **Articolo 78 - Spazi porticati e gallerie**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con il contesto.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
4. Il portico, o la galleria, deve sempre essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con eventuali portici o gallerie contigue o vicine.

5. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti di luce artificiali.
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.

## **Articolo 79 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzato; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Le intercapedini non sono destinati alla permanenza delle persone.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchievoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare 1 m. ed essere accessibile esclusivamente dall'esterno.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m. al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Il fondo dell'intercapedine deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
4. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.
5. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgere dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a 1 cmq.

6. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi dovranno essere coperti con inferriata a superficie piana antisdrucchiolevole antitacco.
7. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

#### **Articolo 80 - Recinzioni**

1. Si rimanda ai contenuti degli artt. 1.13, 3.13, 4.18 e del comma 9 dell'art. 4.8 delle NTA del PGT.

#### **Articolo 81 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono da illustrare nei progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione integrale.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le specie arboree e le tipologie di piantumazione esistenti e devono sempre essere preferite specie autoctone.

#### **Articolo 82 – Installazione di impianti solari fotovoltaici e termici**

1. L'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici sulle coperture degli edifici è regolata dai contenuti dell'art. 9 della Legge 34 del 27/04/2022 "*Misure urgenti in materia di energia elettrica, gas naturale e fonti rinnovabili*". Eventuali disposizioni in materia di carattere sovraordinato divergenti dalle indicazioni del PGT che dovessero essere successivamente emanate si intendono implicitamente richiamate all'interno del presente Regolamento.
2. A titolo di indirizzo generale e nel rispetto di quanto indicato ai commi successivi, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti tutelati ai sensi del DLgs 42/2004, la posa di impianti solari fotovoltaici e termici dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  - a. che gli stessi siano completamente integrati nella copertura;

- b. che l'impianto sia progettato con forma regolare, evitando la formazione di geometrie non riconducibili a forme semplici, e che non occupi in modo predominante la superficie della falda all'interno della quale è posato;
  - c. per gli edifici sottoposti a vincolo ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 è fortemente sconsigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici; per le porzioni di coperture di edifici attigui e in diretto rapporto visivo con gli stessi, la falda interessata dall'installazione non può essere occupata da una superficie di impianto superiore al 50% della superficie della falda stessa e i pannelli dovranno avere colorazione simile ai manti di copertura tradizionali.
3. L'installazione di impianti solari fotovoltaici a terra è regolata dai contenuti dell'art. 12 della Legge 34 del 27/04/2022 "*Misure urgenti in materia di energia elettrica, gas naturale e fonti rinnovabili*" esclusivamente nelle aree considerate idonee dalla citata legge e relativi regolamenti attuativi. Eventuali disposizioni in materia di carattere sovraordinato alle indicazioni del PGT che dovessero essere successivamente emanate si intendono implicitamente richiamate all'interno del presente Regolamento.

Nel rispetto di quanto indicato ai commi successivi, tali impianti dovranno sempre prevedere idonee mascherature vegetali; il progetto delle mascherature vegetali sarà parte integrante e sostanziale del titolo autorizzativo.

Dovrà sempre essere garantito il mantenimento delle barriere vegetali; la mancata manutenzione della barriera vegetale e l'eventuale ripristino comporteranno il riesame del titolo autorizzativo e la sua eventuale revoca.

Salvo indicazioni di maggior dettaglio contenute nei singoli progetti, i progetti per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, compresi i c.d. "agrofotovoltaici", dovranno prevedere le seguenti indicazioni prestazionali minime.

a. Tutti gli impianti:

- l'intero perimetro dell'impianto dovrà essere debitamente recintato garantendo, per le porzioni dello stesso verso aree inedificate, il passaggio della fauna selvatica;
- l'inclinazione dei pannelli dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico privilegiando forme regolari delle vele fotovoltaiche, rispetto delle preesistenze naturalistico-arboree di rilievo e minimizzazione dell'impatto visivo;
- le forme di mitigazione ambientale, paesistica e visiva previste dovranno sempre integrarsi, mascherandola, con la recinzione;
- nel progetto dell'impianto dovranno essere preferibilmente salvaguardati gli elementi tipici del paesaggio rurale storico, anche con riferimento alle percorrenze che potranno determinare lo schema di distribuzione interna dell'impianto stesso.

b. Impianti che interessano superfici fino a 5.000 mq:

- i lati del perimetro degli impianti verso ambiti urbanizzati dovranno essere dotati di fascia di mitigazione con siepe di specie autoctona sempreverde o con foglia caduca resistente fino a nuova germogliazione (tipo *Carpinus* betulus o altra specie da concordare con il servizio di gestione del territorio del Comune) di profondità non inferiore a 3 m.

c. Impianti che interessano superfici oltre 5.000 mq:

- i lati del perimetro degli impianti verso ambiti urbanizzati dovranno essere dotati di fascia di mitigazione con siepe di specie autoctona sempreverde o con foglia caduca resistente fino a nuova germogliazione (tipo *Carpinus* betulus o altra specie da concordare con il servizio di gestione del territorio del Comune) di profondità non inferiore a 5 m.

4. Il Comune di Lovere si è dotato di uno specifico studio di carattere paesaggistico a supporto dell'istruttoria e alle proposte riferite a progetti per l'installazione di impianti termici e fotovoltaici, da ora "Indicazioni orientative per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili". Tale studio è composto dai seguenti elaborati:

- a. 2.1 Relazione metodologica e criteri applicativi;
- b. 2.2 Aree idonee;
- c. 2.3 Analisi del tessuto urbano consolidato - impatto visivo del sistema edificato;
- d. 2.4 Vincoli paesaggistici;
- e. 2.5 Fasce di preminenza percettiva ed elementi di vincolo e rilevanza;
- f. 2.6 Ambiti d'incidenza percettiva e sintesi del sistema vincolistico;
- g. 3.1 Sensibilità delle aree in base ai vincoli paesaggistici;
- h. 3.2 Rilevanza percettiva degli ambiti territoriali;
- i. 3.3 Gradi di sensibilità paesistica ai fini dell'installazione di pannelli fotovoltaici.

Ogni progetto per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili, salvo diverse disposizioni di legge che classifichino l'intervento medesimo ad attività edilizia libera, dovrà debitamente tenere conto delle indicazioni dello studio sopracitato con esplicita indicazione delle fattispecie ricorrenti.

Tale studio viene allegato, per farne parte integrante, al presente regolamento (allegato 2).

5. E' sempre fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 ove applicabile.

## **4. Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo**

### **Articolo 83 - Procedure e adempimenti di vigilanza**

1. Per quanto riguarda la Normativa in materia di vigilanza si rinvia al titolo IV, Capo I del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.
2. Per quanto riguarda la Normativa in materia di vigilanza durante l'esecuzione dei lavori si rinvia al titolo IV, Capo I del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. e al D.Lgs. 81/2008 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 83-bis - Sanzioni**

1. Per ogni adempimento o mancato rispetto delle normative edilizie e urbanistiche è prevista l'applicazione delle sanzioni impartite, per i diversi casi, dalla normativa specifica nazionale, regionale o comunale.
2. Nel caso di violazione in materia urbanistico-edilizia, il cui trasgressore non adempia spontaneamente nei termini di legge, il Comune procede con l'esecuzione d'ufficio secondo quanto previsto dalle norme di settore.
3. Per tutte le altre violazioni alle disposizioni del presente Regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 516 euro a 2064 euro.

## **Titolo V- Norme transitorie**

### **Articolo 84 - Aggiornamento del regolamento edilizio**

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio comunale come previsto dall'art. 30 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Articolo 85 - Coordinamento con altre normative**

1. I riferimenti normativi citati nel testo del presente Regolamento e nel successivo comma hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.
2. Per quanto riguarda la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sull'intero territorio della Regione Lombardia, si fa integralmente riferimento all'allegato C della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

### **Articolo 86 - Applicazione del regolamento**

1. Per quanto riguarda le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), si fa integralmente riferimento ai contenuti dell'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e alle NTA del PGT come adeguate in base a tali contenuti.
2. Il presente regolamento edilizio si applica ai progetti edilizi presentati dopo la sua approvazione. Sono pertanto fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento.

### **Articolo 87 - Abrogazioni**

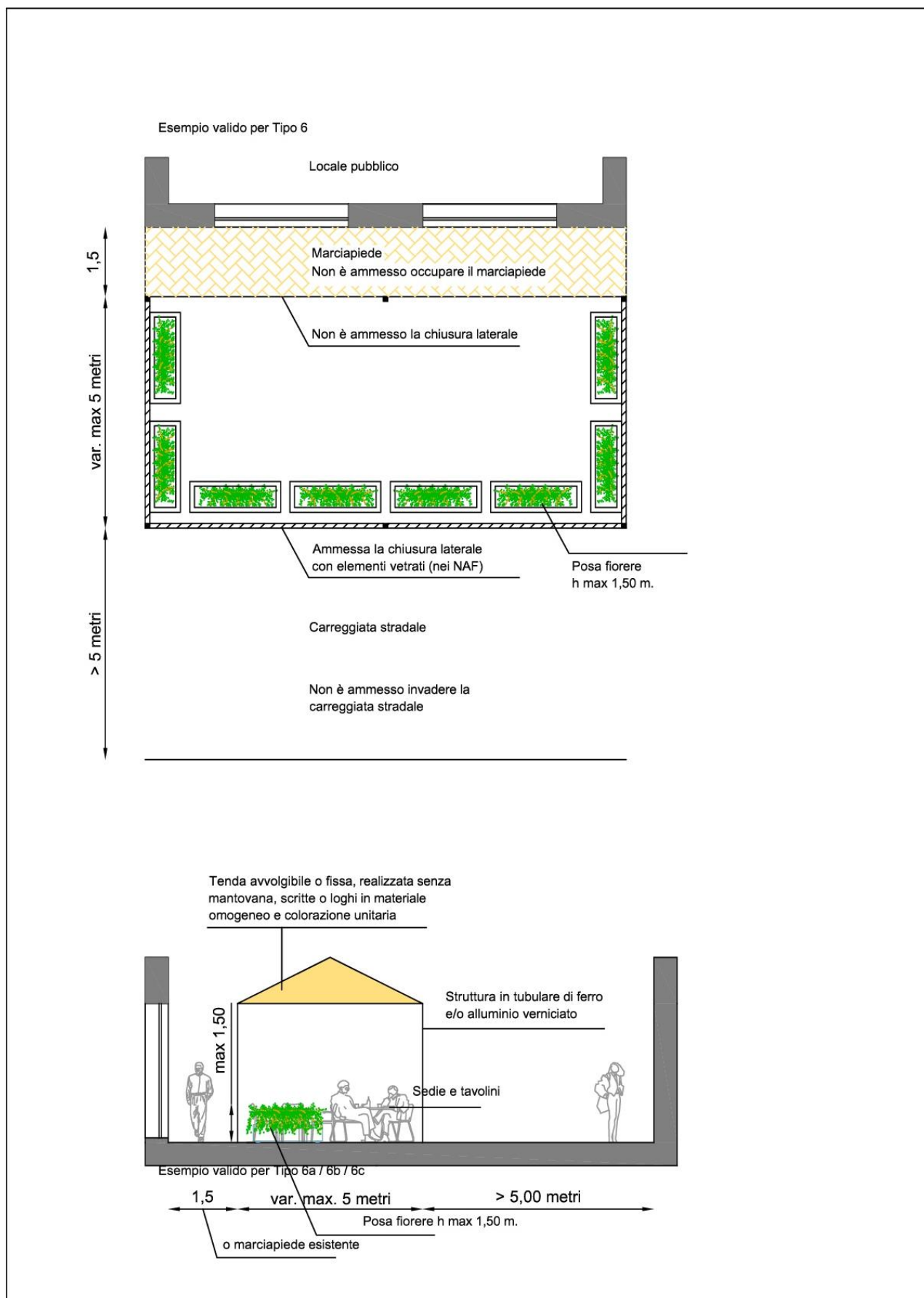
Il presente regolamento abroga il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Lovere e successive varianti.

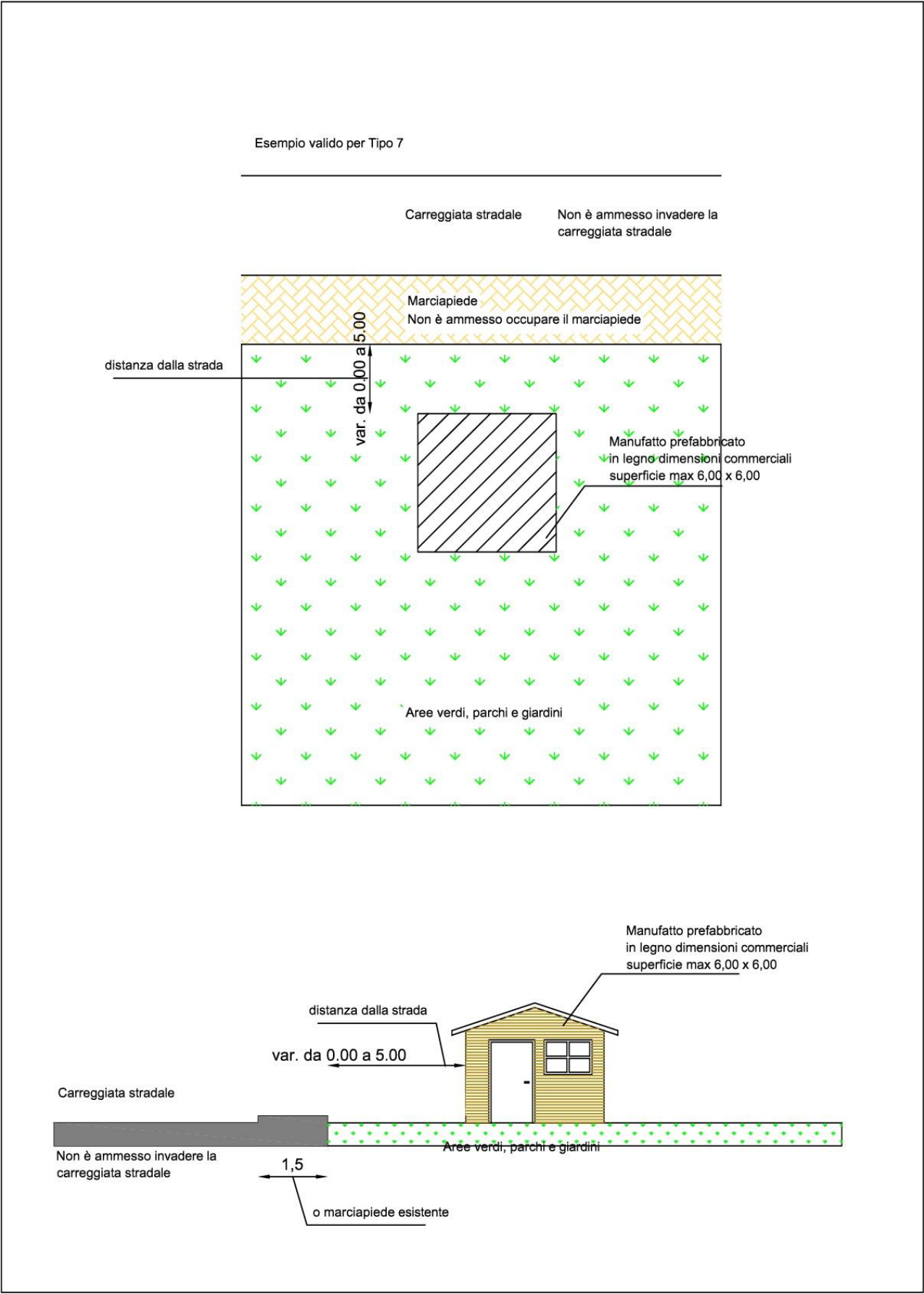
### **Articolo 88 - Facoltà di deroga**

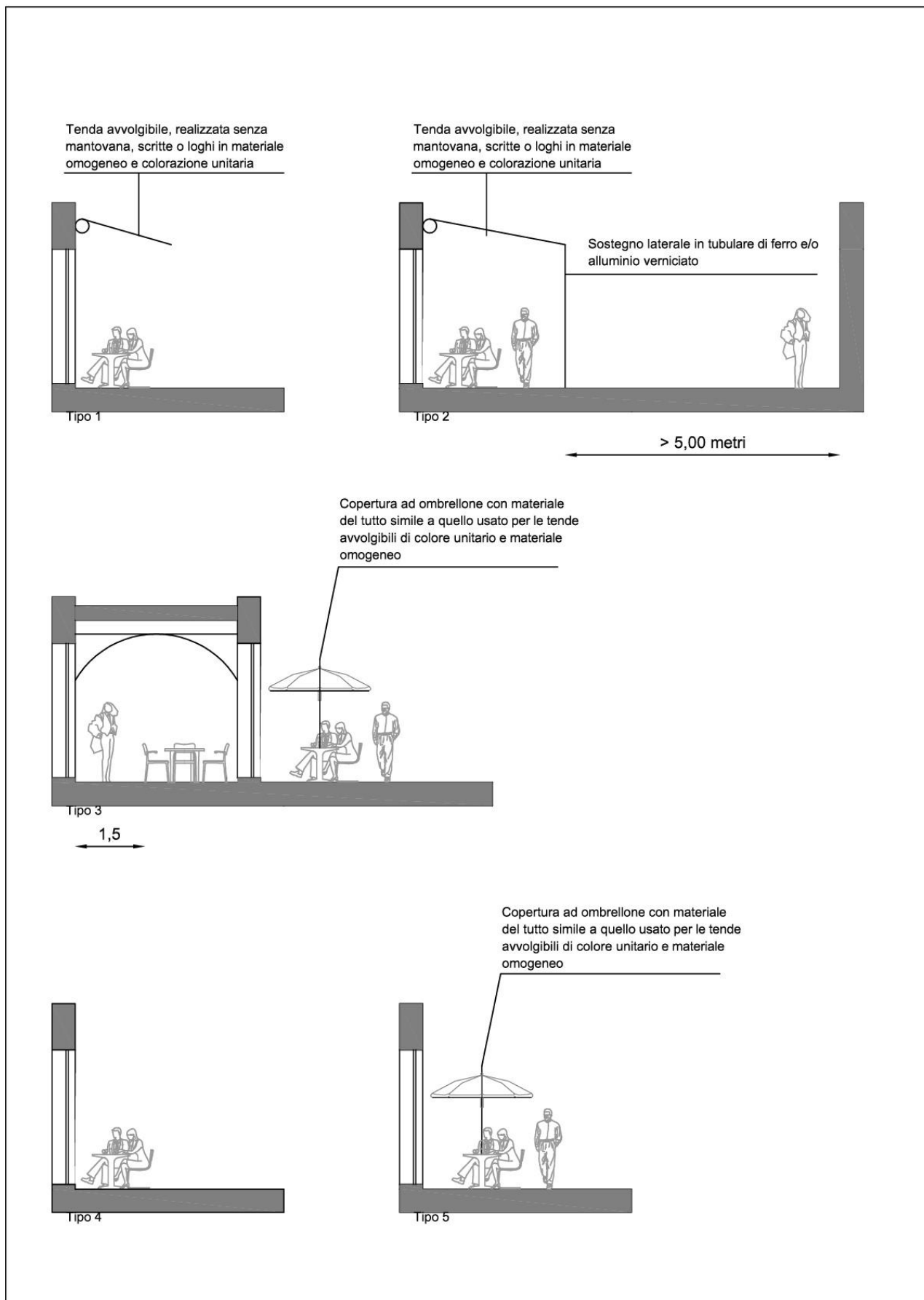
1. Sono ammesse deroghe alle indicazioni del presente Regolamento Edilizio, previo parere del Responsabile della struttura tecnica comunale, attraverso apposita deroga sindacale come prevista dall'art. 50 co. 5 del RD 7 luglio 1934 n. 1265.

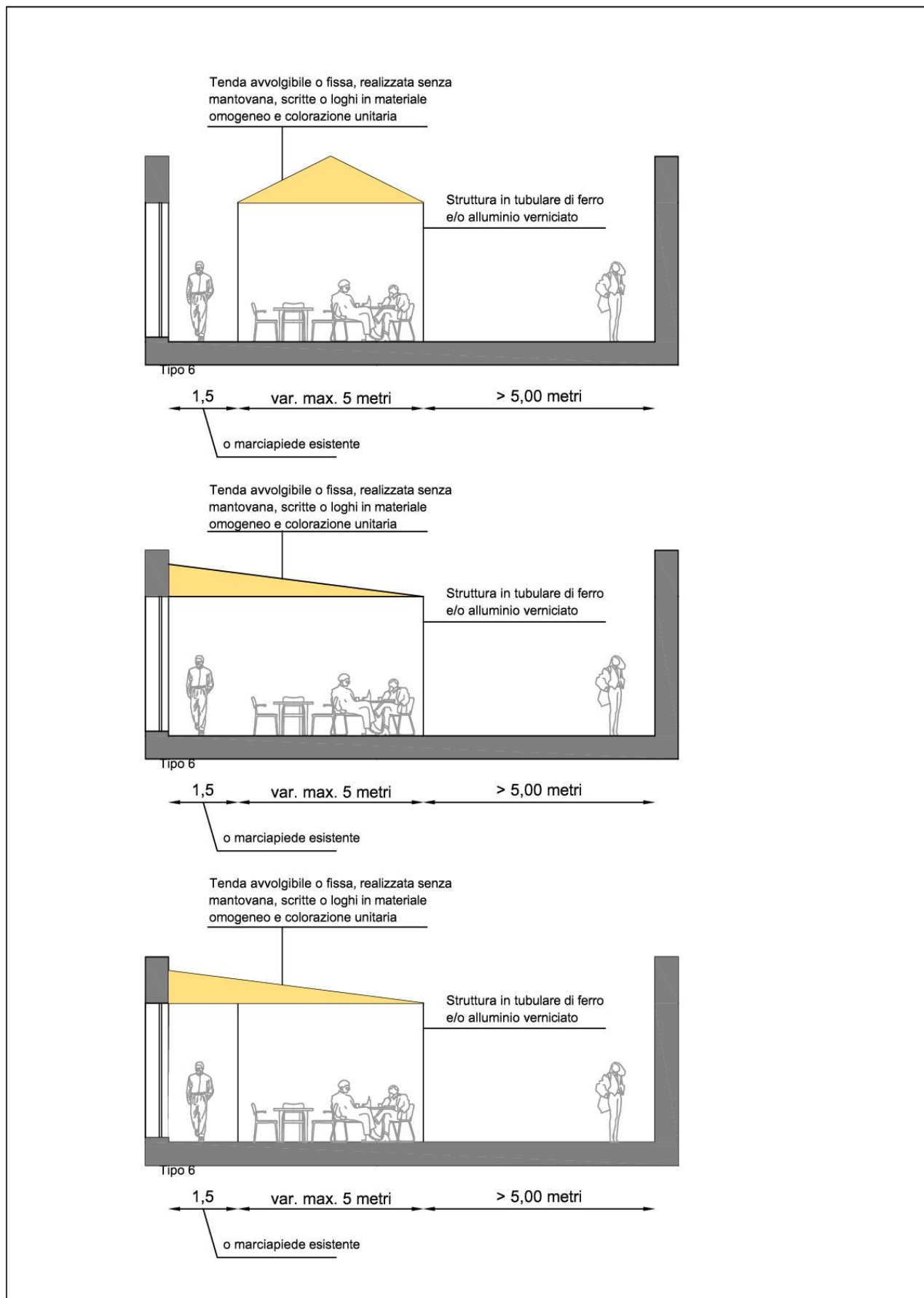


**Allegato 1 - Schemi funzionali esemplificati *dehors***









## **Allegato 2 - Indicazioni orientative per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili**

### **1. INTRODUZIONE**

#### **1. Finalità**

Le elaborazioni a corredo del presente documento – questi compreso – sono funzionali allo sviluppo di specifiche elaborazioni per l'orientamento nelle scelte di attuazione di interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili basate su una metodologia operativa fondata sull'interpretazione scientifica delle norme vigenti in materia.

In ordine a tale principio, i paragrafi seguenti del presente documento attestano il rapporto delle analisi coordinatamente alla strumentazione urbanistica vigente e redigenda, delineano il quadro operativo in disamina dell'articolato di legge e ne contestualizzano le fattispecie sul contesto di analisi, approfondiscono i sistemi della vincolistica e delle peculiarità locali funzionalmente all'individuazione dei capisaldi della valorizzazione e – in ragione di questi – fissano attitudini e vocazioni del territorio antropico per addivenire, infine, a contenuti di indirizzo operativo, sinotticizzati per un'applicabilità ed un riscontro agevoli.

#### **2. Ambito di approfondimento**

Il Comune di Lovere è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 20/01/2012 e pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi, n. 31 del 01/08/2012.

Il PGT è stato oggetto di successive varianti; in data 10/12/2014 è entrata in vigore la prima variante parziale al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole; in data 17/04/2019 è entrata in vigore la prima variante generale al PGT. Il PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici generali determinati dalla Pubblica Amministrazione.

Alla data di redazione del presente studio è in corso di redazione la variante generale al PGT vigente; le indagini e le elaborazioni prodromiche alla redazione dello strumento urbanistico comunale in revisione si basano – tra il resto – su specifici approfondimenti di natura tecnico-paesistica finalizzati alla restituzione di un compendio documentale analitico-operativo basato anche su concetti moderni ed innovativi di pianificazione paesaggistico-ecologica rivolti sia alla tutela delle emergenze che all'acuizione delle relative peculiarità in vista di un riflesso positivo di qualità sull'intero sistema territoriale – anche di livello intercomunale, data la reciprocità del quadro di cornice comunale con il contesto di inserimento e la relativa visibilità determinata dalla morfologia naturale, dagli ambienti e dai sistemi di fruizione.

I principali indirizzi di riferimento specifico in tal senso sono stati fissati come di seguito riassunto.

- Improntare la tecnica urbanistica su un concetto di *pianificazione ecologica*, recependo attivamente e ponendo finalmente a regime le limitazioni ed i vincoli imposti dalla normativa vigente in materia, al fine di sistematizzare un metodo pianificatorio costruttivo, efficace ed incontrovertibile che permetta di *individuare e qualificare le risorse funzionali allo sviluppo del sistema antropico per difetto* rispetto a quella che deve essere riconosciuta quale *vera ossatura portante del territorio*: elementi della rete ecologica, santuari della naturalità, preminenze paesistiche ed assi di reciprocità fruttiva, ambiti di rilevanza agronomica, vulnerabilità geologica ed idrogeologica.
- Ridurre le previsioni di consumo di suolo vigenti in osservanza alle norme vigenti in materia e in base alla caratterizzazione territoriale evinta dalle analisi di tipo ecologico, agronomico, idrogeologico e paesistico, prendendo parimenti atto del fatto che la crescita sostenibile e consapevole è ormai necessariamente l'unica visione strategica valida per il futuro.
- Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che *il territorio è un organismo vivo* ed in continua trasformazione e che *la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono sinonimi di conservazione acritica*.
- Programmare azioni strategiche finalizzate a *sottolineare il valore di specifici siti presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di preminenza e richiamo turistico-culturale di livello superiore*, anche sovralocale.
- Mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente ed abitanti, tra paesaggio ed operatori territoriali, con la finalità di migliorare la qualità della vita e delle attività economiche nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
- Adottare misure finalizzate ad *impedire interventi che possano comportare il degrado del territorio e del costruito di rilevanza storico-testimoniale*.

- Introdurre misure finalizzate a mitigare le criticità ambientali ed insediative presenti o derivanti dall'attuazione di previsioni reiterate.
- Considerare la rigenerazione urbana e la salvaguardia del suolo non urbanizzato quali elementi cardine della visione moderna del territorio, improntando le scelte connesse alle necessità antropiche, sia contingenti che di sviluppo, dall'obsoleto concetto di espansione ai nuovi concetti di ricucitura e razionalizzazione dell'edificato.
- Impostare la pianificazione anche in base alle qualità ecologiche del territorio, soprattutto con riferimento alla salvaguardia degli spazi aperti aventi un ruolo di connessione e permeabilità intersistemica.
- Improntare le scelte urbanistiche strategiche di piano tenendo debitamente conto anche della necessità di riqualificazione, ambientale e paesaggistica di aree degradate da attività pregresse, considerando tale obiettivo quale elemento fondante per individuare eventuali obblighi derivanti dallo sfruttamento effettuato e quale occasione per un ristoro all'intera comunità sia in termini ambientali, con particolare riferimento alla sicurezza idraulica e idrogeologica, che di servizi offerti.
- Individuare idonei criteri compensativi che, a fronte dei benefici connessi a previsioni di trasformazione, determinino concreti interventi di miglioramento dello stato dei luoghi, con particolare riferimento al concorso in azioni di riordino paesaggistico.
- Favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale e paesaggistico, così come le forme di risparmio energetico, le fonti rinnovabili e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti.
- Individuazione/perfezionamento di specifici meccanismi urbanistici, anche di tipo perequativo, compensativo e/o incentivante, finalizzati a migliorare l'assetto del tessuto urbano esistente, con particolare riferimento al centro storico medievale-rinascimentale del Nucleo di Antica Formazione principale e ad interventi di recupero/miglioramento che sappiano conferire un valore aggiunto all'immagine del paese presso luoghi di particolare visibilità e rilevanza pubblica.
- Valutare adeguatamente il coordinamento delle norme derogatorie vigenti con gli esiti delle analisi sulla qualità ambientale-paesaggistica del territorio e del suo costruito, al fine di garantire una corretto controllo delle attività edilizie e la salvaguardia degli episodi di reale valore storico-testimoniale e percettivo.
- Consentire azioni di adeguamento e sviluppo delle realtà economiche consolidate nel rispetto delle peculiarità paesistico-ambientali e naturalistico-ecologiche del contesto di intervento anche sulla base degli esiti delle specifiche analisi integrate nel PGT in osservanza ai criteri vigenti in materia di qualità dei suoli.
- Organizzazione e razionalizzazione della mobilità interna ai centri abitati, alla ricerca di soluzioni finalizzate a dare vivibilità e carattere sostenibile agli stessi, oltre che in un'ottica generale di fruizione e valorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento alla rete ciclopedonale ed al progetto della sosta veicolare.
- Salvaguardia del sistema complessivo degli spazi aperti ineditati con la consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel compendio di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, costituiscono una fondamentale risorsa per il futuro della comunità anche in termini di qualità della vita.
- Porre particolare attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, ecologico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale, anche attraverso azioni urbanistiche di contenimento dell'azione antropica e di valorizzazione delle peculiarità caratterizzanti.
- Tutela del territorio attraverso la salvaguardia delle connotazioni naturalistiche intrinseche, individuando le aree qualificabili come risorsa - anche passiva - di mitigazione e valorizzazione territoriale ed ecologico-ambientale.
- Tutela e valorizzazione delle emergenze storico-testimoniali presenti, delle presenze archeologiche ed artistiche, dei valori botanici, geologici e naturalistici del territorio.
- Adottare azioni di valorizzazione delle emergenze con un approccio non solo puntuale, ma anche sistemico, attraverso la ricerca e l'individuazione di elementi di connessione fisica e visiva che modellino e disegnino le trame del paesaggio fruito.
- Salvaguardare e sistemizzare le emergenze naturalistiche, paesaggistiche e storiche esistenti anche attraverso il potenziamento dell'offerta ricettiva diffusa.

Come appare evidente dalla lettura della sintesi sopra riportata degli obiettivi delle politiche territoriali assunte, gli aspetti di natura paesaggistica interessano ogni ambito della pianificazione e, conseguentemente, permeano ogni aspetto di tipo operativo, riguardando sia obiettivi di indirizzo generale e politico, sia obiettivi riferiti ai sistemi insediativi, ai sistemi produttivi, economici e commerciali, ai sistemi dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sistemi infrastrutturali e della mobilità e a quelli del settore primario e degli spazi aperti, oltre che del paesaggio e delle emergenze naturalistico-ambientali e storico-testimoniali.

Le analisi e i risultati redatti mediante il presente studio incamerano ed approfondiscono tali aspetti di rilevanza prioritaria e li declinano alle finalità intrinseche dello studio stesso.

## 2. METODOLOGIA OPERATIVA

In ordine alle finalità del presente studio, così come evidenziate *ad incipit* della presente relazione, e coordinatamente ai principi metodologici assunti anche in relazione agli obiettivi generali di ricognizione e giusta valorizzazione del sistema paesaggistico, l'operato è stato suddiviso in due principali azioni:

1. disamina ed applicazione pedissequa dei contenuti delle emanazioni di riferimento in materia di individuazione di immobili idonei alla realizzazione di impianti fotovoltaici;
2. analisi dettagliata di natura paesaggistica ed ambientale finalizzata a rilevare e classificare il sistema paesistico per il miglior indirizzo degli interventi.

Attiene alla prima casistica l'elaborato cartografico:

- **Aree idonee.**

Attengono alla seconda casistica gli elaborati cartografici:

- **Analisi del tessuto urbano consolidato – Impatto visivo del sistema edificato;**
- **Vincoli paesistici** (propedeutici anche alle elaborazioni della prima fase);
- **Fasce di preminenza percettiva ed elementi di vincolo e rilevanza;**
- **Ambiti d'incidenza percettiva e sintesi del sistema vincolistico.**

## 3. AZIONE 1 - APPLICAZIONE DELLE EMANAZIONI DI RIFERIMENTO

### 3. Aree idonee

Si prende a riferimento il Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 199, “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili” e, in particolare, il comma 8 del relativo articolo 20 “Disciplina per l'individuazione di superfici e aree idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili”.

Recita il disposto, nella propria forma coordinata a recepimento delle varie modifiche ed integrazioni:

8. Nelle more dell'individuazione delle aree idonee sulla base dei criteri e delle modalità stabiliti dai decreti di cui al comma 1, **sono considerate aree idonee**, ai fini di cui al comma 1 del presente articolo:

a) i siti ove sono già installati impianti della stessa fonte e in cui vengono realizzati interventi di modifica non sostanziale ai sensi dell'articolo 5, commi 3 e seguenti, del decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28, nonché, per i soli impianti solari fotovoltaici, i siti in cui, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono presenti impianti fotovoltaici sui quali, senza variazione dell'area occupata o comunque con variazioni dell'area occupata nei limiti di cui alla lettera c-ter), numero 1), sono eseguiti interventi di modifica sostanziale per rifacimento, potenziamento o integrale ricostruzione, anche con l'aggiunta di sistemi di accumulo di capacità non superiore a 8 MWh per ogni MW di potenza dell'impianto fotovoltaico;

b) **le aree dei siti oggetto di bonifica** individuate ai sensi del Titolo V, Parte quarta, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;

c) **le cave e miniere cessate, non recuperate o abbandonate o in condizioni di degrado ambientale, o le porzioni di cave e miniere non suscettibili di ulteriore sfruttamento;**

c-bis) i siti e gli impianti nelle disponibilità delle società del gruppo Ferrovie dello Stato italiane e dei gestori di infrastrutture ferroviarie nonché delle società concessionarie autostradali;

c-bis.1) i siti e gli impianti nella disponibilità delle società di gestione aeroportuale all'interno del perimetro di pertinenza degli aeroporti delle isole minori, di cui all'allegato 1 al decreto del Ministro dello sviluppo economico 14 febbraio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 114 del 18 maggio 2017, ferme restando le necessarie verifiche tecniche da parte dell'Ente nazionale per l'aviazione civile (ENAC);

*c-ter) esclusivamente per gli impianti fotovoltaici, anche con moduli a terra, e per gli impianti di produzione di biometano, in assenza di vincoli ai sensi della parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:*

*1) le aree classificate agricole, racchiuse in un perimetro i cui punti distino non più di 500 metri da zone a destinazione industriale, artigianale e commerciale, compresi i siti di interesse nazionale, nonché le cave e le miniere;*

*2) le aree interne agli impianti industriali e agli stabilimenti, questi ultimi come definiti dall'articolo 268, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152\*, nonché le aree classificate agricole racchiuse in un perimetro i cui punti distino non più di 500 metri dal medesimo impianto o stabilimento;*

*[\* stabilimento: il complesso unitario e stabile, che si configura come un complessivo ciclo produttivo, sottoposto al potere decisionale di un unico gestore, in cui sono presenti uno o più impianti o sono effettuate una o più attività che producono emissioni attraverso, per esempio, dispositivi mobili, operazioni manuali, deposizioni e movimentazioni. Si considera stabilimento anche il luogo adibito in modo stabile all'esercizio di una o più attività.]*

*3) le aree adiacenti alla rete autostradale entro una distanza non superiore a 300 metri;*

*c-quater) fatto salvo quanto previsto alle lettere a), b), c), c-bis) e c-ter, [sono considerate aree idonee] le aree che non sono ricomprese nel perimetro dei beni sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ne' ricadono nella fascia di rispetto dei beni sottoposti a tutela ai sensi della parte seconda oppure dell'articolo 136 del medesimo decreto legislativo. Ai soli fini della presente lettera, la fascia di rispetto e' determinata considerando una distanza dal perimetro di beni sottoposti a tutela di sette chilometri per gli impianti eolici e di un chilometro per gli impianti fotovoltaici. Resta ferma l'applicazione dell'articolo 30 del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108.*

La restituzione inoppugnabile delle informazioni ai fini operativi necessita la chiarificazione e la strutturazione dei disposti di riferimento (nelle more delle specificazioni e delle condizioni ivi esplicitate).

#### **AREE IDONEE**

1. **Impianti esistenti \*\*.**
2. **Siti di bonifica \*\*.**
3. **Cave/miniere cessate o non ulteriormente sfruttabili \*\*.**
4. **Siti/impianti di società ferroviarie e autostradali \*\*.**
5. **Siti/impianti di società aeroportuali negli aeroporti delle isole minori \*\*.**
6. **Aree agricole entro 500 m da zone industriali, artigianali, commerciali, le cave e le miniere, \*\*, esclusi gli immobili vincolati dalla Parte II del Dlgs 42/2004.**
7. **Aree interne ad impianti industriali e stabilimenti e aree agricole entro 500 m da questi, \*\*, esclusi gli immobili vincolati dalla Parte II del Dlgs 42/2004.**
8. **Aree entro 300 m dai tracciati autostradali, \*\*, esclusi gli immobili vincolati dalla Parte II del Dlgs 42/2004.**
9. **Tutte le altre aree del territorio comunale non soggette a vincolo monumentale e/o paesaggistico e non ricadenti entro 1 km da beni monumentali (art. 10 Dlgs 42/2004) e/o da beni, immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 Dlgs 42/2004).**

[\*\* anche interessanti immobili soggetti a vincolo paesaggistico]

Sulla base dei contenuti del testo, indagati approfonditamente e ricondotti ad una logica di coerenza, è possibile strutturare elaborazioni specifiche atte ad individuare le cosiddette “aree idonee” – nel caso di specifico interesse - all’installazione di impianti fotovoltaici, riscontrando sul territorio comunale e contestuale gli elementi conoscitivi e le realtà puntuali di riferimento attraverso la raccolta e la sistematizzazione dei dati necessari e attraverso la lettura e l’interpretazione dei contenuti della documentazione urbanistica vigente, al fine di restituire infine un quadro di sintesi chiaro e inoppugnabile avente idonee caratteristiche di tipo operativo.

Con riferimento all’elenco numerato precedente (“Aree idonee”):



1. le fattispecie sono eventualmente da riscontrare puntualmente e non necessitano di cartografazione ai fini del presente studio.
2. si individuano i siti ufficialmente segnalati dalla Regione Lombardia; la consultazione e la sistematizzazione delle banche dati di livello sovraordinato ha evidenziato la presenza nel territorio amministrativo comunale di un sito contaminato specificamente censito dalla Regione Lombardia; si tratta del sito denominato *P.V. Shell 11095*, ubicato in via Marconi, all'altezza del civico n. 55;
3. si individuano i siti ufficialmente segnalati dalla Regione Lombardia;
4. le fattispecie non sono presenti sul territorio comunale;
5. le fattispecie non sono presenti sul territorio comunale, provinciale e regionale;
6. si individuano:

- gli ambiti produttivi consolidati, quali specifici ambiti territoriali definiti conformemente alla destinazione urbanistica vigente in applicazione dei contenuti delle relative norme generali di zona; gli ambiti produttivi consolidati sono specificamente classificati e normati dal PGT come specifica zona urbanistica del Piano delle Regole; comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale di recente costituzione (sono in tal senso esclusi dalla destinazione *de quo* gli episodi di archeologia industriale o comunque ricompresi in altre zone di Piano, prevalentemente di matrice storica, dove sia prevalente una destinazione di tipo residenziale); la struttura esistente è pertanto formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa; ai sensi del PGT, si tratta di ambiti destinati prevalentemente alla produzione artigianale-industriale di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività insediate;
- gli ambiti terziario-commerciali consolidati, anche in questo caso classificati in ordine ai contenuti delle norme generali di zona del PGT al fine di individuare la destinazione urbanistica qualificante; anche gli ambiti terziario-commerciali consolidati sono specificamente classificati e normati dal PGT come specifica zona urbanistica del Piano delle Regole; individuano le aree urbanizzate di più recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni commerciali, direzionali, ricettive e ristorative. Anche in questo caso, sono in tal senso escluse dalla specifica categoria le realtà con funzioni analoghe, ma ricomprese in altre zone di Piano diversamente qualificate;
- gli ambiti industriali, produttivi e commerciali desunti dalla lettura degli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni contermini;

e si definisce un buffer di 500 m a partire dal perimetro esterno delle zone;

perimenti, si individua l'intero territorio agricolo analizzando il mosaico del territorio extraurbano comunale; il PGT classifica il territorio extraurbano con caratteristiche di natura rurale individuando e normando specifici ambiti differenziati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; si tratta comunque di aree in cui è ammessa la destinazione agricola ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.; gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti agricoli produttivi, dove consentito lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle relative attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola;
- ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale, ovvero le aree prevalentemente scoperte interessate da sistemi agricoli e/o elementi dell'antropizzazione colturale che definiscono particolari scenari di caratterizzazione paesaggistica e culturale; obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio anche attraverso l'incentivazione di forme colturali quali le legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti) ed il consolidamento del sistema delle zone boscate; ad esse viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva, testimoniale, paesistica e per la tutela del suolo; vengono pertanto destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato;
- ambiti agro-silvo-pastorali, ovvero le aree coperte da bosco ceduo e ad alto fusto (unitamente alle aree prative intercluse in aree boscate, alle aree sterili e di pascolo montano) a cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo; viene attribuita una particolare valenza ambientale, per cui l'edificabilità è riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, alle attività agrituristiche ed alle attività di tipo didattico e ad eventuali residenze agricole;
- ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato, ovvero le aree extraurbane - prevalentemente inedificate - in relazione indissolubile con il contesto della sponda lacuale e le aree prossime alle zone edificate a cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree di costa, le aree edificate e le aree agricole non edificate; in detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione; queste aree, alle quali viene riconosciuta un'importante valenza naturale, percettiva e

paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato; esse sono da considerarsi inedificabili nel soprassuolo come nel sottosuolo;

le aree idonee di cui al presente punto si definiscono, infine, dunque, interpolando e *geoprocessando* (intersecando) il buffer precedentemente definito con il compendio delle aree agricole di cui sopra e aggiungendo cave e miniere; sono compresi gli eventuali immobili soggetti a vincolo paesaggistico, ma sono esclusi quelli monumentali;

7. si individuano i siti conformi alla descrizione insediati sul territorio comunale, anche compresi in aree soggette a vincolo paesaggistico, ma con esclusione dei beni monumentali;
8. le fattispecie non sono presenti sul territorio comunale;
9. appare necessario procedere per difetto, individuando in primis le aree di esclusione generiche:
  - tutte le aree vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004;
  - tutte le aree entro una fascia di 1 km dal perimetro dei beni monumentali e/o di beni, immobili e aree di notevole interesse pubblico - è necessario considerare tutti gli elementi potenzialmente interferenti con il territorio amministrativo comunale, pertanto anche quelli al di fuori di questo;le aree idonee di cui al presente punto, pertanto, sono rappresentate dalle parti di territorio residue, alle quali si aggiungono le ulteriori aree idonee precedentemente definite.

La specifica cartografia (“Aree idonee”) allegata al presente studio assume pertanto valore operativo in applicazione dell’articolo 20 del Decreto legislativo 199/2021, individuando in particolare:

- **le esclusioni di cui alla lettera c-ter);**
- **le aree idonee di cui alle lettere b), c), c-bis) e c-ter);**
- **le aree idonee di cui alla lettera c-quater),** al netto delle verifiche puntuali imprescindibili connesse alla verifica *in situ* della presenza di caratterizzazioni tali da far scattare gli automatismi di vincolo di cui al Titolo II del Codice Urbani.

#### 4. AZIONE 2 – ANALISI PAESAGGISTICHE

#### 4. PARTE I: ANALISI TECNICO-GEOGRAFICHE

La prima parte delle analisi effettuate con la seconda azione di studio attiene ad aspetti prettamente tecnici ovvero fondati sulla tecnica urbanistica, come esplicitato a seguire nella disamina delle elaborazioni effettuate.

#### 5. Analisi del tessuto urbano consolidato – Impatto visivo del sistema edificato

L'analisi dettagliata di natura paesaggistica ed ambientale effettuata sul sistema territoriale comunale e intercomunale e finalizzata a rilevare e classificare il sistema paesistico per il miglior indirizzo degli interventi è stata affiancata da specifiche analisi, elaborazioni ed interpretazioni condotte secondo i principi generali alla base dello strumento urbanistico in fase di redazione in materia di controllo della qualità dell'edificato funzionalmente al riordino dello stesso sulla base di criteri di qualità e miglioramento.

E' risultato in tal senso utile affiancare alle valutazioni di tipo percettivo rappresentazioni propedeutiche alla comprensione della struttura del sistema edificato *in primis*, anche al fine di evitare che le analisi specificamente *sensibilistiche* non trovassero infine, nella struttura operativa dello strumento pianificatorio, margini di applicazione coerenti e funzionali.

Obiettivo delle specifiche elaborazioni operate è dunque la rappresentazione fisica delle peculiarità e delle caratteristiche rilevate, riordinate ai fini della comprensione della reale struttura del sistema di partenza e della guida delle ulteriori valutazioni.

Concentrandosi prevalentemente sui sistemi antropici di tipo urbano, alle rappresentazioni territoriali di tipo rurale o naturale genericamente classificate l'elaborato di riferimento unisce la lettura dei sistemi urbani consolidati a partire da una differenziazione di tipo funzionale.

In questo senso, vengono in primo luogo definiti gli areali destinati a funzioni di tipo produttivo, terziario-commerciale e turistico-alberghiero, implementati da specifiche previsioni di natura puntuale (ambiti di rigenerazione) e dai sistemi delle aree e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, differenziate per stato di attuazione.

Tale livello del mosaico territoriale rappresentato definisce, nel contesto comunale, gli ambiti di azione localizzata delle scelte di Piano, ovvero quelle aree dove il controllo puntuale delle strategie attuative è favorito o, comunque, rapportato in misura minore a necessità di riordino per il raggiungimento di una migliore qualità paesistica estesa.

Sempre in ragione delle caratteristiche attuali del sistema urbanizzato, un livello di analisi ed attenzione maggiore è stato operato nella definizione del mosaico prevalentemente caratterizzato dalle funzioni abitative.

Emerge dalla lettura del sistema una conurbazione tipologica che, nel corso degli anni di sviluppo edilizio, ha portato alla connotazione di un disordine diffuso avente riflessi negativi in rapporto alla percezione degli elementi salienti e caratterizzanti del territorio.

Al fine di chiarire sia i nuclei tipologici tipizzanti i singoli distretti territoriali, sia di comprendere la possibilità di individuare misure di riordino, è stato necessario procedere ad elaborazioni di analisi dei sistemi edilizi presenti individuandone gli indici di densità, i rapporti di copertura e le altezze reali dei volumi esistenti.

I valori ricavati dalle interpolazioni operate ha indirizzato all'individuazione di specifici distretti tipologici prevalentemente residenziali così come di ambienti collegati a tale destinazione prevalente, ma rappresentativi di ruoli di mitigazione, conservazione e attenzione nell'ambito del controllo della forma urbana e delle relative pressioni.

Appartengono a quest'ultima categoria urbanistica gli spazi a verde privato o definiti quale tessuto urbano di contenimento.

Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti. L'indirizzo operativo è teso al mantenimento degli spazi a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Questi spazi rivestono un ruolo chiave nella lettura dell'ambiente paesaggistico anche in termini di relazione tra altri ambiti o sistemi.

Nelle more della lettura fisica del sistema edificato in parola risulta parimenti utile riconoscere e differenziare gli ambiti residenziali consolidati di impianto unitario, generalmente dotato di coerenza quantomeno intrinseca e rapporto strutturato con i sistemi e le dotazioni di contesto; si individua così il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale realizzato sulla base di piani o progetti urbanistici unitari e, pertanto, caratterizzato da

regole tipologiche ed insediative omogenee che si vuole mantenere al fine di preservarne l'identità e l'immagine complessiva.

Al netto delle testimonianze del nucleo fondativo originario, gli ambiti residenziali consolidati e di completamento comprendono ulteriormente il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzato, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso.

La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa, comunque slegata da un disegno urbano complessivo.

In relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nonché in ordine agli obiettivi di riordino della forma urbana coordinatamente alle peculiarità paesaggistiche intrinseche e d'estrinseche dei siti, gli ambiti residenziali consolidati e di completamento possono essere suddivisi dunque in distinti sottoambiti: tessuto di concentrazione e tessuto di controllo; tale differenziazione, basata sulle caratteristiche intrinseche comuni rilevate e sul rapporto con gli ulteriori elementi del sistema territoriale complessivo, consente di calibrare e differenziare indici e parametri quali elementi di pianificazione basilari per il controllo del riordino edilizio.

Il fulcro principale del sistema funzionale in parola è infine individuato nel compendio del Nucleo di Antica Formazione (NAF), distretto urbano di riferimento sia per la funzionalità del sistema residenziale che per quello delle attività economiche diffuse legate alla fruizione ed alla vivibilità territoriali, oltreché *hub* fulcrum delle connotazioni paesaggistiche legate agli aspetti storico-culturali.

La perimetrazione del nucleo fondativo è meticolosa, puntuale e arride alle prassi ed alle norme vigenti in materia pianificatoria; avviene in base ai contenuti della cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici consultabili, ricomprendendo gli spazi e gli immobili che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali originali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Sono altresì comprese le aree limitrofe, eventualmente anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso.

I NAF, ai sensi dell'articolo 27 della L. 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero ai sensi dell'articolo 16 della L. 457/1978 e sono destinati ad interventi volti alla migliore utilizzazione del sistema abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

Ai fini delle presenti analisi è utile evidenziare come gli interventi ammissibili debbano essere tesi a tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, muri storici in ciottoli, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate.

Le modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione sono conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Le norme prestazionali d'ambito perseguono tali obiettivi generali di salvaguardia e qualità; a queste norme si aggiungono quelle specifiche relative ai singoli valori rilevati nel sistema edificato esistente, categorizzati in categorie di intervento puntuali riferite a:

- *edifici di valore monumentale e testimoniale*, ovvero gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-architettonico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- *fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico*, ovvero gli edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata, di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi, ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile;
- *edifici di valore storico e ambientale ed edifici di valore tipologico*, ovvero le unità volumetriche sorte in epoche diverse e articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono riscontrabili nella cartografia storica; per gli edifici per i quali si è individuato un valore tipologico, ogni intervento deve essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie;
- *fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale*, ossia i fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero gli

edifici moderni non presenti nella cartografia storica;

- *fabbricati in contrasto con l'ambiente*, ovvero gli edifici o i corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro urbano della zona.

I sistemi urbani individuati per le finalità di comprensione sottese alle elaborazioni in parola permettono - come detto - di sostenere e indirizzare gli approfondimenti di lettura paesaggistica dell'intero territorio comunale e del sistema comprensoriale di appartenenza; al fine di rappresentare emblematicamente il complesso delle indagini effettuate, la cartografia predisposta evidenzia il sistema edificato esistente mediante l'estrusione dei volumi secondo i valori di altezza ufficialmente recepiti nel database topografico alla base delle analisi e delle elaborazioni. Funzione della cartografia, dunque, è altresì fotografare e graduare l'impatto del sistema edificato mediante una singolare rappresentazione di tipo tridimensionale, onde leggere lo stato di fatto e rapportarlo al mosaico urbanistico di base composto anche in ragione di tali presenze.

## **6. Vincoli paesaggistici**

Le elaborazioni di indirizzo sottese alle finalità del presente studio devono necessariamente tenere conto degli elementi di vincolo specificamente individuati e determinanti le relative procedure amministrative.

Oltre a ciò, risulta indispensabile prendere atto delle situazioni peculiari che hanno portato alla determinazione degli specifici areali di vincolo, rilevandone le caratteristiche originarie e verificandone la permanenza nel corso del tempo anche in seguito alle trasformazioni comunque avvenute.

In tal senso, è necessario differenziare il complesso sistema della vincolistica isolando le tutele ex lege da quelle oggetto di decreto puntuale emanato dagli Organi preposti.

Per le finalità delle valutazioni in disamina, la tipologia specifica di vincolo paesaggistico assume un valore scalare.

Il primo sistema di vincolo nella scala gerarchica definibile ai sensi di norma è quello che attiene ai singoli **beni monumentali**. Si tratta degli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10 del Dlgs 42/2004 (Codice Urbani) ed oggetto di specifico decreto di vincolo; seppure avente indubitabili riflessi sul contesto di inserimento, il valore del vincolo è puntuale e riferibile a beni singoli. La competenza per l'esame qualitativo degli interventi è in capo alla Soprintendenza di riferimento.

Per quanto attiene invece a caratterizzazioni di tipo peculiare, ma definite sulla base di elementi sistemici di rilevanza e pregio, vanno presi a riferimento gli areali vincolati ai sensi dell'articolo 136 del summenzionato Codice; si tratta delle cosiddette **aree di notevole interesse pubblico**, ovvero sia specifici compendi territoriali oggetto di apposito e singolo decreto di vincolo, spesso sovrapposto ad ulteriori decreti analoghi a caratterizzazione di una complessità di elementi relativi a differenti letture ed interpretazioni del paesaggio.

Per le finalità del presente studio, la particolare rilevanza di tali aree del territorio comunale è data dalla coesistenza di elementi generali di connotazione paesaggistica rilevante e elementi puntuali ivi ricompresi che possono partecipare in modo positivo o negativo - in base alla propria coerenza o discordanza con il quadro di qualità contestuale - alla definizione del valore paesaggistico comprensoriale.

E' in ragione di ciò che, ai fini della comprensione del paesaggio e, conseguentemente, di un'adeguata calibrazione delle strategie e delle scelte pianificatorie, risulta necessario individuare le peculiarità che nella sostanza determinano la presenza del vincolo stesso.

In altri termini: la sostanza degli interventi ammissibili non deve dimostrare discrasie rispetto ai connotati vincolati superstiti.

In questo senso e propedeuticamente a tal fine, è necessario rilevare i contenuti dei singoli decreti di vincolo apposti.

### ***DECRETO MINISTERIALE 15 NOVEMBRE 1956***

*DICHLARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA COSTIERA DEL LAGO D'ISEO, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI SARNICO, PREDORE, TAVERNOLA BERGAMASCA, PARZANICA, RIVA DI SOLTO, CASTRO E LOVERE.*

*Il Ministro per la Pubblica Istruzione, vista la Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il Regolamento approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della Legge predetta;*

*considerato che la Commissione Provinciale di Bergamo per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 22 aprile 1955, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell'art. 2 della Legge sopracitata, la zona costiera del Lago di Iseo, sita nell'ambito dei Comuni di Sarnico, Predore, Tavernola Bergamasca, Parzanica, Riva di Solto, Castro e Lovere; considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata Legge; viste le opposizioni prodotte (...) contro la suddetta proposta di vincolo; riconosciuta che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, per gli oliveti lungo la costa, le zone collinose, i caratteristici gruppi di vecchie case e le pareti rocciose, un quadro naturale di valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la vista del lago, dei monti fronteggianti formanti la costa bresciana, delle interessanti isolette di San Paolo e Loreto ed il profilo montuoso di Montisola;*

DECRETA:

*la zona sita nel territorio dei Comuni di Sarnico, Predore, Tavernola Bergamasca, Parzanica, Riva di Solto, Castro e Lovere, per un tratto compreso fra il bordo del lago ed una linea che corre a 150 (centocinquanta) metri a monte della strada provinciale, mentre nei centri abitati dei comuni suddetti la zona è compresa fra il bordo del lago e la strada provinciale, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è, quindi, sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.*  
(...)

---

2

#### DECRETO MINISTERIALE 23 SETTEMBRE 1960

DICHLARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA COSTIERA DEL LAGO D'ISEO, SITA NELL'AMBITO DEL COMUNE DI LOVERE.

*Il Ministro per la Pubblica Istruzione, vista la Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il Regolamento approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della Legge predetta; considerato che la Commissione Provinciale di Bergamo per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 27 aprile 1959, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell'art. 2 della Legge sopracitata, la zona costiera del Lago di Iseo, sita nell'ambito del Comune di Lovere; considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata Legge all'albo del Comune di Lovere; viste le opposizioni presentate, contro la suddetta proposta di vincolo (...); considerato che il vincolo predetto non significa divieto assoluto di costruibilità, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona; riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico, perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, costituisce, con il caratteristico abitato comunale, composto da antiche case, torri medioevali, chiese, palazzi e ville, un caratteristico complesso avente valore estetico e tradizionale;*

DECRETA:

*la zona costiera del Lago di Iseo, sita nel territorio del Comune di Lovere (Bergamo), delimitata dalla sponda del lago, dal Viale Dante, Viale Apbel, via Santa Gerosa, via Bertolotti, via San Giorgio, via Decio Celeri, via Fiume e da questo al lago attraverso una linea che giunge a via Nazionale, tagliando il mappale n. 425 e la linea di confine tra i mappali n. 1637 e 427, ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, costituisce con il caratteristico abitato comunale, composto da antiche case, torri medioevali, chiese, palazzi e ville, un caratteristico complesso avente valore estetico e tradizionale, ed è quindi, sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge 29 giugno 1939, n. 1497*  
(...)

---

3

#### DECRETO MINISTERIALE 16 FEBBRAIO 1966

DICHLARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI UNA ZONA DEL CONVENTO DI SAN MAURIZIO, COMUNE DI LOVERE.

*Il Ministro per la Pubblica Istruzione, vista la Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il Regolamento approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della Legge predetta; considerato che la Commissione Provinciale di Bergamo per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 10 aprile 1964, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell'art. 2 della Legge sopracitata, la zona del Convento di San Maurizio nel Comune di Lovere; considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata Legge all'albo del Comune di Lovere (Bergamo); visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo; considerato che - indipendentemente dal rilascio della licenza edilizia - il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa; riconosciuto che **la zona circostante il convento predetto ha notevole interesse pubblico perché situata su una delle propaggini dei monti che degradano verso lo abitato con declivi ornati dalla ricca vegetazione tipica del luogo e della presenza di essenze di un certo pregio forma un quadro naturale di eccezionale bellezza e accertato che per la presenza dell'antico convento rinascimentale di San Maurizio la zona presenta aspetti suggestivi di fusione armoniosa tra gli elementi naturali e l'opera dell'uomo e che inoltre la zona suddetta offre anche punti di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si può godere un superbo panorama sulle montagne, sull'abitato di Lovere e sul lago d'Iseo;***

DECRETA:

*la zona del convento di San Maurizio sita nel territorio del Comune di Lovere (Bergamo) ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, numero 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge stessa. Tale zona è delimitata nel modo seguente: a partire da nord: via San Maurizio, mappali 1822, 820, 2094, 2162, 2099, via sul percorso della rete ex Tranviaria, zona Trello, indi vecchia via San Pietro sino al ricongiungimento alla strada di San Maurizio.*  
(...)

**DECRETO MINISTERIALE 19 GIUGNO 1968**

DICHLARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI LOVERE.

*Il Ministro per la Pubblica Istruzione, vista la Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il Regolamento approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della Legge predetta; esaminati gli atti; considerato che la Commissione Provinciale di Bergamo per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 10 aprile 1967, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della Legge sopracitata, una parte del territorio del Comune di Lovere; considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata Legge all'albo del Comune di Lovere; visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo; considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto della località stessa; riconosciuto che **la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché in essa si trova il centro storico di Lovere e le pendici che fanno da sfondo: il territorio, inoltre, costituisce un insieme di alta importanza panoramica come quadro naturale godibile dai molteplici punti di vista accessibili al pubblico, nonché dai punti di vista del lago navigabile - di cui il fiume Oglio costituisce l'immissario e l'emissario - e da cui si gode lo spettacolo delle pendici stesse; l'insieme di cose immobili compongono un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale di eccezionale valore, in vista della costa bresciana del lago con gli splendidi panorami, con la veduta delle cime del Guglielmo, del Prato della Guina, del Corno dei Trenta Passi e del Valico di Zone;***

*nella zona, infine, si nota una notevole concordanza fra la espressione della natura e quella del lavoro umano espresso nel vecchio centro e nei misurati casolari che punteggiano le pendici;*

DECRETA:

*una parte del territorio del Comune di Lovere ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge stessa. La zona è delimitata nel modo seguente: a sud dal territorio del Comune di Castro, a nord-est dal Comune di Costa Volpino fino al quadrivio il località Daen, ove si trova la casa distinta dal numero civico 13 di via Decio Celeri; poi si segue la strada comunale di Val Marino, strada comunale del Vallino (detta Però di Carazzone) fino al civico 19, passa a monte della particella 943 compresa a valle delle particelle non comprese 1554, 936, 927, 2286, 1507; indi prosegue con la strada comunale di S. Giovanni, fino alla strada detta della parte, di poi alla statale del Tonale che segue fino alla strada che volta a sud-ovest a valle delle particelle 2357 e 1849 al confine di Castro.*  
(...)

---

Si evince dai decreti di merito una valenza intrinseca ed estrinseca dell'intero territorio comunale imperniata sull'intero sistema geografico e morfologico definito dalla peculiare relazione tra tutti gli elementi paesaggistici (naturale, agrario, storico-culturale, urbano), a creazione di una cornice di singolare bellezza e – pertanto – sensibilità. Oltre allo specifico tributo offerto ad episodi di rilevanza localizzata (il Convento di San Maurizio), la cronistoria delle emanazioni in disamina testimonia una presa di coscienza del valore del patrimonio paesaggistico locale via via più estesa e consolidata, partendo dalla generica rilevazione di una qualità paesistica generale della costa del Sebino, passando per la definizione di specifici areali loveresi meritevoli di attenzione, fino al conferimento di attributi generali di bellezza sistemica all'intero territorio, seppure definiti negli areali di massima rilevanza il cui cuore è il nucleo fondativo originario. In relazione ai contenuti dell'articolo 136 del Dlgs 42/2004, la cartografia d'analisi predisposta per le presenti indagini recepisce elementi puntuali quali gli alberi monumentali annoverati censimenti regionali.

Il mosaico dei vincoli paesaggistici che interessano il territorio amministrativo comunale contempla altresì specifici **aree vincolate per legge**, cioè in applicazione automatica dei disposti di cui all'articolo 142 del Dlgs 42/2004 riscontrabili in base agli elementi naturali presenti nel Comune ed oggetto – unitamente alle relative fasce di rispetto, quando previste – di tutela specifica. Il vincolo generato automaticamente dall'applicazione della norma definisce in questo caso una qualità paesaggistica “attesa” che non è sempre riscontrabile in effetti sui luoghi e che, parimenti, non sempre concorre a definire scenari di rilevanza rapportati a reali relazioni fruttive, come invece necessariamente accade con il riconoscimento di un valore paesaggistico sancito da decreto. In ragione delle presenze naturali esistenti, in territorio amministrativo di Lovere si registrano i presenti vincoli *ope legis*.

(Dlgs 42/2004, art. 142 “Aree tutelate per legge”, co. 1)

(...)

b) *i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*

c) *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

(...)

g) *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 [norma abrogata; ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018]*

(...)

m) *le zone di interesse archeologico.*

L'applicazione sul territorio comunale dei disposti sopra riportati delinea la ricomprensione delle aree di cui alla lettera b) e – sostanzialmente – quasi la totalità di quelle di cui alla lettera m) nella cornice vincolata delle bellezze d'insieme (art. 136 del Dlgs 42/2004).

Parimenti, le zone vincolate per effetto della lettera g) appartengono ad una cornice naturalistica che, nell'ambito della percezione territoriale dagli assi della fruizione, definisce la quinta del contesto sistemico dei vincoli decretati, acuendone la rilevanza e la sensibilità.

Diversamente, le aree vincolate per effetto della lettera c) non già ricomprese nel sistema delle bellezze d'insieme



definiscono una rilevanza paesaggistica assolutamente di livello inferiore.

Il quadro complessivo degli elementi di rilevanza rappresentati nella cartografia in parola si completa con la segnalazione puntuale delle aree interessate da ritrovamenti archeologici.

## **7. PARTE II: RECIPROCIÀ E PERCEZIONI**

In sede di studio sono state eseguite analisi paesistiche supplementari, integrative di quelle incamerate nella documentazione urbanistica comunale, rivolte all'individuazione delle peculiarità sistemiche ed intersistemiche dell'ambiente comunale ed comprensoriale e funzionali all'indirizzo delle azioni antropiche secondo criteri generali imperniati sul riordino urbano e sul potenziamento del valore percettivo d'insieme.

Tali analisi hanno permesso di integrare alla visione ordinaria del mosaico paesaggistico la percezione peculiare offerta dalle linee di navigazione del Lago d'Iseo.

Si è provveduto conformare l'analisi inerente il sistema del paesaggio funzionalmente all'individuazione immediata di misure di tutela e salvaguardia. La necessità di fondare le analisi conformemente ai principi della disciplina urbanistica in Lombardia ha indirizzato verso un approfondimento dell'analisi conoscitiva del territorio da - e non solo verso - quello che indiscutibilmente si qualifica come l'elemento naturale che maggiormente caratterizza l'ambito comunale (quantomeno quello antropizzato), ovvero il Sebino.

È stata condotta a tal fine un'approfondita analisi del sistema paesistico di contesto dello specchio lacuale e del rapporto di reciprocità – prevalentemente paesistica e, pertanto, visiva – fra questo e l'entroterra, urbanizzato e non; in virtù delle proprie finalità di guida nelle strategie delle politiche territoriali, tale analisi attiene necessariamente ad una fase a monte delle scelte urbanistiche.

L'approfondimento effettuato ha affiancato ed integrato le analisi paesistiche di routine, già integrate nello strumento previgente, ovvero quelle basate sulle rilevazioni dai principali punti di fruizione e assi di percorrenza privilegiati (strade, sentieri, piste ciclopedonali, etc.) pubblici o comunque facilmente fruibili da parte della collettività, analizzando il territorio da un punto d'osservazione meno consueto, ovvero quello dello specchio lacuale, dal livello dell'acqua. Se infatti dalla terraferma è possibile rilevare il lago come elemento caratterizzante di uno scenario complessivo grazie al quale la cornice della sponda retrostante appare come elemento ben visibile, ma in secondo piano, rilevando la costa dal livello dell'acqua e lungo le linee navigabili del Sebino si ha modo di percepire chiaramente l'entroterra, che in tal modo non è più solo il punto privilegiato per la percezione del lago, ma diviene esso stesso contesto di fruizione paesistica ora visibile da innumerevoli punti di osservazione che consentono di metterne a nudo l'intero sistema.

Conseguentemente, lo studio dell'incidenza visivo-percettiva dell'entroterra, ed in particolare della costa, sullo specchio lacuale può assumere quindi valore di indirizzo verso azioni di controllo dell'incedere e dello svilupparsi dell'edificato negli ambiti di reciprocità visiva con il corpo idrico.

Con riferimento ai meno usuali punti d'osservazione poc'anzi accennati ed alle finalità sottese a tali luoghi di fruizione, il territorio è stato percorso, visionato, fotografato ed analizzato ad un'altezza di circa 1,50 m dal livello del lago, a bordo di un'imbarcazione che ha percorso l'intera costa a circa 100-150 metri dalla battigia, distanza più o meno costante in ordine alle caratteristiche di navigabilità ed alle condizioni in essere all'atto della ricognizione.

Per la rilevazione del territorio sensibile, tale distanza è stata scelta sia in riferimento alle caratteristiche di navigabilità sottocosta, sia essendo stata ritenuta quella maggiormente idonea ad esaminare contestualmente sponde ed entroterra profondo. Infatti l'entroterra, se analizzato dal lago ad una distanza inferiore, ridurrebbe significativamente la profondità dei propri ambiti di reciprocità visiva con lo specchio lacuale; al contrario, qualora analizzato a distanze maggiori, renderebbe una visione solo d'insieme (e dispersiva) del territorio, senza dar modo di distinguere chiaramente le sue caratteristiche di unicità percettiva o di criticità paesistica.

Preventivamente al rilievo *in situ* della litoranea (e propedeuticamente al processo analitico stesso), è stato condotto un lavoro di esame della morfologia del territorio costiero a partire dalle informazioni ricavabili dalle cartografie di base disponibili (in particolare: aerofotogrammetria ed ortofotocarta) e dalle caratteristiche sull'uso e lo stato dei suoli desumibili sia dalle banche dati a disposizione (DUSAF in primo luogo) che dalla trasposizione delle rilevazioni sul campo. La finalità di tale esame preliminare è stata quella di rendere un quadro dello stato di fatto delle condizioni del rapporto di interferenza visiva dal lago verso la terraferma (e, parimenti, viceversa) procedendo a spogliare la morfologia naturale ed urbana del territorio in un unico scenario privo di barriere vegetazionali o antropiche.

In tal senso si è potuto definire l'intero scenario dove l'occhio umano, lungo la costa e dalla linea di battigia sino ad una distanza di circa 150 m alla deriva, può distendere la vista e fruire del territorio senza limitazioni dovute all'andamento altimetrico del piano naturale di campagna.

Il territorio "sensibile" così determinato è stato successivamente verificato *in situ* al fine di accertare la presenza di elementi naturali (macchie boscate, vegetazione d'ambiente ripariale/lacuale o impianti vegetazionali con funzione

mitigativa) con connotati di mascheratura dell'edificato da e verso il lago in grado di garantire una funzione di mitigazione efficace e durevole.

La situazione palesata da tale analisi preliminare è totalmente collegata e condizionata dalla particolare conformazione della cornice di contesto del Sebino, laddove, dalla battigia e comunque entro il contesto del territorio urbano o prossimo all'urbanizzato, il territorio si inerpica sui rilievi che attorniano lo specchio lacustre senza depressioni o rilievi intermedi che possano creare zone d'ombra dove il territorio si cela alle direttrici visive dal lago.

Parallelamente, in occasione del rilievo dal lago, l'analisi visiva della litoranea è avvenuta procedendo a scattare una sequenza continua di centinaia di immagini che ritraessero – ove fisicamente possibile - ogni tratto, sperone o anfratto della battigia perpendicolarmente alla stessa, funzionalmente ad un successivo processo di montaggio delle immagini acquisite volto alla restituzione dello sviluppo della costa senza soluzione di continuità. Nel caso di impossibilità di affrontare frontalmente alcuni tratti di costa si è provveduto ad aumentare il numero di riprese (e la relativa angolazione) funzionalmente all'esito ricercato, provvedendo, in fase di montaggio, alla correzione prospettica degli scatti.

Attraverso le riprese fotografiche e le successive elaborazioni di montaggio, si è finalmente provveduto a restituire il *continuum* della costa procedendo alla creazione di un nastro fotografico privo di interruzioni ed in grado di mostrare – come lungo un tragitto virtuale sottocosta – ogni porzione di territorio lambita dal lago, riportando, dunque, lo stato di fatto del territorio come fosse “srotolato”, privo di insenature e propaggini - e quindi di “zone d'ombra”.

Questa metodologia operativa - va evidenziato - in rari (in rapporto al numero complessivo degli scatti originali) casi ha spinto a non ritenere utile forzare la modellazione fotografica per evitare le poche, ma pur presenti interruzioni di ripresa dovute essenzialmente ai cambi di prospettiva. Per completezza, si segnala altresì che, nella fase di ricomposizione delle diapositive, la necessità di rappresentare al meglio il primo piano - la costa ed il primo entroterra - in continuità ha comportato automaticamente il ripetersi di alcuni elementi del paesaggio di fondo (ossia gli ambienti collinari e montani che compongono la cornice del contesto rivierasco); ciò sempre per ovvi motivi connessi alla prospettiva che, ad ogni modo, non pregiudicano la leggibilità né del territorio “protagonista”, né dell'insieme.

L'analisi di dettaglio degli esiti del rilievo, coordinatamente ad un controllo del territorio tridimensionale operato anche mediante l'ausilio del *Viewer Geografico 3D* della Regione Lombardia, ha guidato nella definizione di specifici ambiti territoriali di diversificazione, influenza e incidenza paesaggistica in relazione ai quali operare le scelte pianificatorie vere e proprie.

Tali ambiti, unitamente ai maggiori elementi di rilevanza e degrado paesaggistici rilevati, sono individuati e definiti presso le cartografie di approfondimento del gruppo “Lettura del paesaggio”. Le cartografie di lettura del paesaggio individuano specifici ambiti delimitati in virtù sia delle caratteristiche intrinseche omogenee, sia in virtù del proprio specifico rapporto visivo con il lago. Gli ambiti e gli elementi descritti in cartografia sono i seguenti.

## **8. Fasce di preminenza percettiva ed elementi di vincolo e rilevanza**

Sistematizzando gli esiti delle analisi in un contesto tecnico di livello percettivo, si è provveduto a redigere una cartografia specifica atta a definire una graduatoria delle aree territoriali in termini di incidenza ed impatto rispetto al tema del rapporto paesaggistico dell'entroterra e del costruito con il sistema lacuale.

Tale elaborato riassume gli elementi di principale caratterizzazione degli areali definiti con le analisi precedenti e ne declina le principali azioni di salvaguardia e miglioramento di tenore paesaggistico. In particolare, identificando le fasce e gli ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo, la tavola propone una suddivisione dell'ambito comunale in:

- territorio di primo piano;
- territorio di secondo piano;
- sfondo urbano dello scenario in prima reciprocità col lago;
- ambiti occlusi dell'entroterra naturale ed antropizzato;
- brecce naturali di interrelazione tra ambiti territoriali diversificati;
- ambito della percezione sistemica ed intersistemica di ampio contesto.

Al fine di comprendere appieno la lettura dei sistemi individuati con gli elementi di significatività paesaggistica, l'elaborato di riferimento individua e sistematizza altresì gli areali e gli elementi puntuali soggetti a vincolo paesaggistico e gli ulteriori elementi di rilevanza definiti a livello sovraordinato (ambito di salvaguardia del Sebino ai sensi dell'articolo 19, comma 4, della normativa del Piano Paesaggistico Regionale) e locale (Nucleo di Antica Formazione, ambiente fulcrare della percezione paesaggistica intersistemica).

Oggetto della tavola è la rappresentazione grafica delle analisi paesaggistiche di approfondimento effettuate dal lago per una percezione sia puntuale che sistemica e comprensoriale del territorio comunale. La strategia adottata è quella basata su un concetto di pianificazione tridimensionale, elaborata con le analisi precedenti e qui tradotta in areali puntualmente delimitati.

Obiettivo dell'elaborato è dunque quello di individuare le corrette strategie e azioni pianificatorie funzionali alla valorizzazione paesaggistica dei luoghi nel pieno rispetto delle peculiarità locali e del quadro di contesto del percepito ad ampia scala.

Gli esiti delle analisi paesaggistiche hanno portato alla definizione di specifiche fasce e ambiti territoriali delimitati in base al paesaggio percepito dai punti di osservazione libera e complessiva garantiti dallo specchio lacuale e all'individuazione delle strategie pianificatorie comuni a garanzia della qualità paesaggistica complessiva.

Le caratterizzazioni areali e le relative azioni di indirizzo sono sintetizzate a seguire.

PRIMO PIANO	
<i>Definizioni</i>	<i>Azioni di salvaguardia e miglioramento paesaggistici</i>
Ricomprende sia la prima fascia di percezione del rapporto di reciprocità lago-entroterra che - date le finalità delle analisi - la quinta edilizia storica, in quanto ricompresa per la maggior parte nel comprensorio del Nucleo di Antica Formazione. Rappresenta i luoghi d'immediata attenzione in quanto rappresentativi della "faccia" del paese.	Risoluzione o mitigazione degli episodi puntuali di degrado o di incoerenza qualitativa.  Preservazione della coerenza sistemica dei singoli compendi edilizi riconoscibili.  Controllo dell'orizzonte verticale del sistema edificato evitando, in particolare, la compromissione della preponderanza dai landmark significativi.  Salvaguardia delle brecce percettive esistenti.
SECONDO PIANO	
<i>Definizioni</i>	<i>Azioni di salvaguardia e miglioramento paesaggistici</i>
Ricomprende sia la quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico che l'orizzonte urbano di percezione puntuale.  In ordine alla morfologia naturale sia dei luoghi su cui si adagiano che di quelli interposti fra questi e lo specchio lacuale, tali sistemi del paesaggio antropico delineano macro-ambiti d'elevata attenzione in quanto rappresentativi, a livello percettivo, del "corpo" del paese costruito.	Sostituzione, ricontestualizzazione o mitigazione degli episodi urbani percepibili come dissonanza intersistemica.  Controllo dei limiti di frangia urbana.  Localizzazione puntuale delle previsioni di completamento ricercando la possibile mitigazione del sistema anche attraverso una corretta caratterizzazione antropica della sua immagine d'insieme.  Estremo controllo dello skyline non tanto in termini assoluti, ma piuttosto di rapporto contestuale.
SFONDO URBANO	
<i>Definizioni</i>	<i>Azioni di salvaguardia e miglioramento paesaggistici</i>
Ricomprende sia l'orizzonte urbano di percezione d'insieme, unitamente ad episodi extra-agricoli in stretta relazione con tale <i>continuum</i> , sia specifiche aree di degrado riconoscibili a scala vasta.  Ricomprende altresì gli ambienti urbani in rapporto potenziale diretto con il sistema lacuale, ma occlusi dal sistema edificato di primo o secondo piano.  In ordine alla morfologia dei luoghi ed alla distanza dalla battigia, tali sistemi ed ambienti del paesaggio antropico delineano retroscena significativi nella	Riqualficazione naturalistica degli ambiti di degrado.  Contenimento dei fenomeni di dispersione oltre la linea dell'orizzonte antropico.  Localizzazione delle previsioni di completamento entro la forma urbana già definita.  Controllo dello <i>skyline</i> nel proprio insieme.

percezione d'insieme.	
AMBITI OCCLUSI	
<i>Definizioni</i>	<i>Azioni di salvaguardia e miglioramento paesaggistici</i>
Ricomprendono gli ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con l'ambiente lacuale, episodi isolati periurbani di percezione mitigata o controllata, oltreché gli ambienti naturali di valore intrinseco contestuali ai sistemi edificati.	Ricerca della coerenza paesaggistica intrinseca del sistema di appartenenza.
BRECCE NATURALI	
<i>Definizioni</i>	<i>Azioni di salvaguardia e miglioramento paesaggistici</i>
Ricomprendono specifici e circoscritti ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici, nonché gli episodi edilizi extra-agricoli isolati in ambito extraurbano che si interpongono puntualmente agli ambienti di filtro naturali.	Salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti.  Valorizzazione dei sistemi dell'antropizzazione culturale di pregio.  Controllo delle attività urbanistico-edilizie ammesse.
PERCEZIONE DI AMPIO CONTESTO	
<i>Definizioni</i>	<i>Azioni di salvaguardia e miglioramento paesaggistici</i>
Insieme degli ambienti naturali di valore intrinseco, dei contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani e dei contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica individuati in base alle presenze di pregio dell'antropizzazione culturale.  Ricomprendono gli agglomerati extra-agricoli frazionali localizzati in ambiti sensibili per la percezione dal lago, nonché gli episodi edilizi extra-agricoli isolati in ambito extraurbano che si interpongono puntualmente nel vasto compendio sistemico di cornice.	Salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti.  Valorizzazione dei sistemi dell'antropizzazione culturale di pregio.  Controllo delle attività urbanistico-edilizie ammesse.  Controllo della forma dei nuclei frazionali riconoscibili evitandone un consolidamento che ne maggiori il peso percettivo dal lago.  Accrescimento mirato e puntuale delle mitigazioni naturali.

## 9. Ambiti d'incidenza percettiva e sintesi del sistema vincolistico

In esito alle analisi effettuate si individuano quindi i macrosistemi di percezione paesaggistica quali areali di primo livello nell'approccio dell'osservatore al paesaggio urbano.

### Nucleo fondativo e aree in prima fascia di reciprocità con il lago

Identifica l'orizzonte del sistema terrestre (rapportato al sistema edificato quale livello altimetrico visivo di riferimento) percepito dal livello dell'acqua, ad una distanza uniforme dalla battigia.

Definisce la fascia che dal limite tra la sponda lacuale si spinge al termine orizzontale del paesaggio percepito ad altezza di persona; il confine opposto alla battigia coincide con l'inizio del paesaggio antropico retrostante occluso dal sistema edilizio di prima fascia ovvero percepito diversamente dal primo in relazione a fattori quali distanza, densità e/o altre caratteristiche che delineano, all'occhio, un paesaggio diverso e autonomamente riconoscibile. Ricomprende, nella parte retrostante, il sistema antropico del nucleo storico fondativo di secondo piano, caratterizzato da una prevalenza di elementi puntuali ed ambienti urbani omogenei di valore storico-ambientale intrinseco; in termini urbani, definisce lo scenario di fondo ideale della prima fascia di percezione del paesaggio antropico storico di qualità.

Si caratterizza quale cornice percettiva equilibrata e indistinta, ad eccezione di *landmark* puntuali che acquiscono la peculiarità dei luoghi in rapporto alla reciprocità con lo specchio d'acqua, che consente a sua volta la visione di un paesaggio d'insieme isolato.

*Quinta storica residua*

Identifica il sistema antropico residuo in rapporto diretto e di completamento del nucleo storico fondativo omogeneo; conclude e completa lo scenario del *continuum* storico di qualità.

*Quinta urbana ad elevatissimo impatto*

Definisce l'orizzonte antropico di livello secondario per distanza dalla battaglia, ma in rapporto visivo prioritario con essa in virtù del peso paesaggistico delle presenze edilizie; è un ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche intrinseche, caratterizzato da una prevalenza di elementi di notevole impatto paesaggistico che determinano una disarmonia puntuale nel quadro d'insieme.

*Orizzonte urbano di percezione puntuale*

Delinea l'orizzonte antropico di II e III livello, in rapporto visivo diretto con lo specchio lacuale in virtù della densità del consolidato e delle caratteristiche morfologiche degli ambienti, che consentono la riconoscibilità puntuale delle presenze edilizie; è un ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche paesistiche complessive, caratterizzato da una prevalente assenza di qualità storico-ambientali.

*Orizzonte urbano di percezione d'insieme*

Delimita l'orizzonte antropico di III livello, in rapporto visivo parziale con lo specchio lacuale; in tali aree, la densità del consolidato e le caratteristiche morfologiche degli ambienti definiscono una riconoscibilità d'insieme del *continuum* delle presenze edilizie; sono in questo caso le caratteristiche spaziali a definire un ambiente omogeneo in cui non sono generalmente percepite le singolarità (di pregio o meno).

*Ambienti urbani occlusi*

Sistemi antropici potenzialmente in rapporto di reciprocità con l'elemento lacuale, ma privati di esso data l'interferenza di altri sistemi paesistici.

*Ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con il sistema lacuale*

Sistemi antropici privati del rapporto di reciprocità con l'elemento lacuale in virtù dell'interferenza di condizioni morfologiche naturali permanenti.

*Ambienti urbani e periurbani di percezione mitigata o controllata*

Si tratta di scenari urbani di completamento della percezione d'insieme, influenti nello scenario percettivo da specifici punti di osservazione non prioritari o, comunque, assorbiti, allo stato di fatto, dalle presenze in primo piano.

Agli areali peculiari del sistema urbano definito dal mosaico sopra individuato si aggiungono, quali episodi sistemici extraurbani o, comunque, di percezione extraurbana, gli areali e gli episodi antropici – più o meno estesi – di seguito dettagliati.

*Agglomerati extra-agricoli de localizzati posti in ambiti sensibili per la percezione paesistica*

Si tratta di nuclei edilizi posti oltre la linea ideale del limite di percezione d'insieme del sistema urbano complessivo, ma qualificati da densità – anche in continuità con il tessuto analogo extracomunale – o pesi visivi in grado di polarizzare la fruizione visiva dagli assi di osservazione principali in diretto rapporto con essi.

*Episodi extra-agricoli isolati in ambiti extra-urbani critici per la percezione paesistica*

Si tratta di presenze edilizie isolate integrate nel sistema naturale ed agricolo; in relazione all'estraneità a tale sistema, questi episodi polarizzano la percezione dell'osservatore dagli assi di godimento del sistema territoriale complessivo.

*Destinazioni antropiche in ambiti extraurbani prive di incidenza sul quadro percettivo complessivo*

Si tratta di presenze edilizie e spazi per specifiche funzioni connesse all'attività antropica che, pur integrati in un sistema a caratterizzazione naturale ed agricola, non hanno un peso puntuale significativo nella percezione del paesaggio, risultando pertanto indifferenti alla caratterizzazione dell'insieme.

*Aree di degrado riconoscibili a scala vasta da riqualificare*

Si tratta di peculiari e rilevanti episodi integrati nel paesaggio d'insieme che definiscono un degrado puntuale sia a livello intrinseco che di riflesso sul contesto di inserimento. Tali aree sono cardinali in rapporto all'obiettivo di una riqualificazione complessiva perpetrata a partire dalla risoluzione del degrado localizzato e, conseguentemente, ottenendo un miglioramento di *riflesso* significativo sull'intero sistema di contesto.

*Contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica*

Si tratta di peculiarità localizzate, definite in areali più o meno vasti, all'interno delle quali le presenze paesaggistiche significative, appartenenti ad uno o più sistemi del paesaggio (fisico-naturale, agrario e/o dell'antropizzazione storico-culturale), delineano polarità di attenzione per via di un valore intrinseco riflesso altresì sull'intero sistema di inserimento che, grazie alla loro presenza, ottiene un'elevazione della sensibilità e della qualità percepita.

Ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici

Si tratta di aree ed ambiti del paesaggio prevalentemente non antropizzato che rivestono un ruolo importante nel mosaico paesaggistico fruito in quanto in grado di mitigare, correggere o evidenziare gli altri elementi del paesaggio percepito.

Contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani

Si tratta di caratterizzazioni paesaggistiche di valore autonomo puntuale ed esteso, ma di livello percettivo di tipo secondario in relazione ad un rapporto sufficientemente coerente con i sistemi di contesto in cui sono inseriti e unitamente ai quali definiscono un proprio linguaggio paesaggistico, anche a fronte di un rapporto non preponderante con i punti principali di osservazione complessiva.

Ambienti naturali di valore intrinseco

Si tratta dei vasti ambienti di sfondo del paesaggio antropico, identificati come lo scenario ideale all'evidenziazione degli episodi di rilevanza di quest'ultimo.

Il compendio delle informazioni tradotte nelle tipizzazioni particolareggiate sopra definite delinea un vero e proprio mosaico della percezione rivolto ad una classificazione territoriale che differenzia ogni porzione del paese in base alle proprie caratteristiche intrinseche di qualità ed estrinseche di rapporto con il sistema intero.

All'atto della comprensione paesaggistica complessiva è apparso utile comparare la percezione odierna con il sistema della vincolistica di tipo paesaggistico precedentemente indagata, al fine di riscontrare nella mosaicatura del paesaggio attuale la coerenza delle qualità insiemiche decretate a livello sovraordinato e, parimenti, quella della vincolistica di tipo automatico.

Sulla base delle caratteristiche di ogni tipologia di areale appartenente al cosiddetto mosaico della percezione paesaggistica, sono state quindi identificate specifiche attitudini in rapporto alle attività antropiche operabili in situ commisuratamente ad obiettivi di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale, per coadiuvare nell'individuazione delle corrette strategie e azioni pianificatorie nel pieno rispetto delle peculiarità locali e del quadro di contesto del percepito ad ampia scala.

AMBITI	ATTITUDINI
<i>Nucleo fondativo e aree in prima fascia di reciprocità col lago</i>	Controllo e pianificazione di dettaglio secondo requisiti di differenziazione, identità e qualità.
<i>Quinta storica residua esterna al nucleo fondativo</i>	Usi antropici in coerenza con gli ambienti del nucleo fondativo.
<i>Quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico</i>	Completamento della trama urbana senza aggravio del peso percettivo complessivo.
<i>Orizzonte urbano di percezione puntuale</i>	Completamento mirato della trama urbana preservando gli ambienti liberi residui e valutazione di azioni sostitutive rivolte alla mitigazione degli impatti puntuali.
<i>Orizzonte urbano di percezione d'insieme</i>	Completamento della forma urbana senza alterazione dell'orizzonte antropico percepito.
<i>Ambienti urbani occlusi</i>	Completamento della trama urbana senza aggravio della percezione dal lago.
<i>Ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con l'ambiente lacuale</i>	Completamento della trama urbana secondo principi di coerenza intrinseca.
<i>Ambienti urbani e periurbani di percezione mitigata o controllata</i>	Completamento della trama urbana senza aggravio della percezione dal lago.
<i>Agglomerati extra-agricoli delocalizzati posti in ambiti sensibili per la percezione paesistica</i>	Conservazione della forma urbana e controllo delle attività di adeguamento/consolidamento puntuale.
<i>Episodi extra-agricoli isolati in ambiti extra-urbani critici per</i>	Mantenimento fisiologico delle preesistenze

<i>la percezione paesistica</i>	ricercandone la mitigazione.
<i>Destinazioni antropiche in ambiti extraurbani prive di incidenza sul quadro percettivo complessivo</i>	Controllo delle attività ammesse impedendo l'aggravio della percezione dal lago.
<i>Aree di degrado riconoscibili a scala vasta da riqualificare</i>	Riqualificazione naturalistica delle aree e recupero e potenziamento dell'edificato senza incidenza sulla percezione dal lago.
<i>Contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica</i>	Valorizzazione delle presenze naturali e dell'antropizzazione culturale di qualità ed incentivazione al recupero.
<i>Ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici</i>	Valorizzazione naturalistica del sistema complessivo e controllo delle attività antropiche ricercando la sostituzione degli elementi di interferenza o la loro massima mitigazione.
<i>Contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani</i>	Controllo delle attività antropiche relative ai sistemi agricoli produttivi e alle funzioni extra-agricole.
<i>Ambienti naturali di valore intrinseco</i>	Valorizzazione naturalistica del sistema complessivo e controllo delle attività antropiche con incentivazione al recupero coerente dell'edificato.

## 10. PARTE III: CONTENUTI DI INDIRIZZO OPERATIVO

La sintesi del complesso delle definizioni, degli obiettivi, delle azioni e delle attitudini di cui alle tavole della Parte II dell'Azione 2 del presente studio – di tipo analitico – permette di individuare una metodologia di indirizzo operativo da prendere a riferimento per la verifica di fattibilità dei singoli interventi all'oggetto delle finalità dello studio stesso in un'ottica di garanzia di tutela delle connotazioni paesistiche preesistenti.

L'azione di ciò non è limitata alle sole aree idonee individuate con l'Azione 1 del presente studio, ma, proprio per effetto della valutazione paesaggistica d'insieme, può essere calata sull'intero comprensorio comunale quale ambito paesaggistico unitario ed interrelazionato, seppure puntualmente qualificabile per singole caratterizzazioni paesistiche.

In termini generali, le analisi e le elaborazioni effettuate permettono di individuare adeguate macro-strategie orientative per la definizione del mosaico urbanistico generale dell'intero territorio.

Anche in relazione agli esiti di tali elaborazioni è possibile delineare le opportune caratterizzazioni urbanistiche comuni alle varie zone e sub-zone del Comune e improntare lo strumento pianificatorio locale non solo verso contenuti conservativi o di sviluppo funzionale, ma verso vere e proprie scelte di riordino urbanistico tendenti ad un progetto di rivalorizzazione intersistemica ad ampio orizzonte.

Ciò debitamente premesso ed evidenziato, concludendo le analisi effettuate con un'apposita sezione applicativa, a seguire si evidenziano le attitudini in relazione alle finalità del presente studio dei singoli areali rappresentati nella cartografia di riferimento (*Ambiti d'incidenza percettiva*).

Si definiscono a tal fine le seguenti condizioni per la valutazione di indirizzo della fattibilità degli interventi:

- condizione 0: interventi in rapporto diretto di visibilità delle falde dal lago;
- condizione 1: interventi in rapporto diretto di visibilità delle falde da aree e vie pubbliche;
- condizione 2: interventi che interessino coperture di tipo tradizionale;
- condizione 3: interventi integrati nelle coperture esistenti;
- condizione 4: interventi subordinati a specifiche cromatiche.

Si precisa in tal senso che sono sempre ritenuti ammissibili interventi non visibili dalla pubblica via in tutte le condizioni, eseguiti con tipologia integrata e che non interessino manti di copertura di tipo tradizionale.

Si precisa inoltre che le indicazioni qui riportate sono da considerare non vincolanti ma quale supporto operativo per i progettisti e per le valutazioni di competenza della Commissione per il Paesaggio.

Si ricorda infine che tali indicazioni si applicano sempre al netto delle disposizioni normative dei carattere semplificatorio.

**Tabella sinottica delle raccomandazioni per gli interventi**

<i>Ambiti di incidenza percettiva (rif. tavola 2.6 allegata)</i>	<i>Ammissibilità secondo le condizioni</i>				
	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
<i>Nucleo fondativo e aree in prima fascia di reciprocità col lago</i>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Quinta storica residua esterna al nucleo fondativo</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Orizzonte urbano di percezione puntuale</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Orizzonte urbano di percezione d'insieme</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Ambienti urbani occlusi</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con l'ambiente lacuale</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Ambienti urbani e periurbani di percezione mitigata o controllata</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Agglomerati extra-agricoli delocalizzati posti in ambiti sensibili per la percezione paesistica</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Episodi extra-agricoli isolati in ambiti extra-urbani critici per la percezione paesistica</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Destinazioni antropiche in ambiti extraurbani prive di incidenza sul quadro percettivo complessivo</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Aree di degrado riconoscibili a scala vasta da riqualificare</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>
<i>Contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani</i>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>	<b>Sì</b>



<i>Ambienti naturali di valore intrinseco</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

### **Allegato 3 - Disciplina degli spazi comunali aperti e di uso pubblico e indirizzi esplicativi di come intervenire**

#### **Finalità**

Il presente Regolamento è finalizzato a disciplinare le trasformazioni edilizie secondo criteri di compatibilità ambientale, efficienza energetica, confort abitativo, salubrità degli ambienti interni ed esterni, l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, quindi tutelare la salute dei cittadini. In particolare, vengono stabilite linee guida per la disciplina gli interventi edilizi con lo scopo di ottenere una progettazione sostenibile ed ecocompatibile.

#### **Art. 1 – Strade.**

1. I proprietari di strade private sono tenuti ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di nuova apertura al traffico, sono tenuti a ottenere l'autorizzazione da parte del Comune.
2. I viali di accesso privati devono essere dotati della segnaletica stradale e prevedere idonei accorgimenti al fine di limitare l'accesso ai soli aventi diritto.
3. Va garantita la visibilità, la sicurezza e l'accessibilità, oltre alla presenza di raccolta e smaltimento delle acque provenienti dalle singole proprietà e idoneo impianto di illuminazione.
4. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento al Codice della Strada.

#### **Art. 2 – Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili, ad un solo senso di marcia, devono avere un calibro minimo m 1,50, a due corsie di m 2,50; devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, percolante ove tecnicamente possibile, omogeneo.
3. I percorsi ciclabili devono essere dotati di idonea segnaletica orizzontale e verticale, finalizzata a garantire visibilità, fruizione e circolazione in sicurezza.

#### **Art. 3 – Aree per parcheggio**

1. Le aree destinate a parcheggio, sia pubblico che privato, dovranno essere pavimentate con erbablock o in materiale permeabile ove tecnicamente possibile, e dotate di adeguate alberature e/o pannelli fotovoltaici ove tecnicamente possibile. Per mitigare l'effetto isola di calore e per minimizzarne l'impatto visivo, i parcheggi all'aperto dovranno essere preferibilmente provvisti di idonea copertura arborea.
2. Le aree destinate a parcheggio all'interno delle zone produttive, non possono essere permeabili o filtranti e devono prevedere sistemi di raccolta delle acque e loro preventivo trattamento.

#### **Art. 4 – Piazze e aree pedonalizzate**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono consentire e facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e consentire facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità in presenza dei sottoservizi.

#### **Art. 5 – Passaggi pedonali e marciapiedi.**

1. I marciapiedi devono avere dimensioni adeguate e conformi al Codice della Strada e suo Regolamento attuativo, rispettando la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. I marciapiedi devono essere opportunamente collegati tra loro mediante apposite strisce pedonali, conformi al Codice della Strada e suo Regolamento attuativo.
3. Sui marciapiedi di minor dimensione, potranno essere installati solo elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, segnaletica, dissuasori di sosta, ecc.) senza intralciare il flusso pedonale in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione.
4. Sugli spazi pubblici pedonali sono ammessi panchine, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale, postazioni di attesa autobus, ecc., nonché alberi e fioriere.
5. Possono essere collocati su adeguati spazi pedonali e sui marciapiedi, per la sola porzione di spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per arredi pubblicitari, edicole, chioschi, de hors secondo le indicazioni operative del presente regolamento.

#### **Passi carrai e uscite per autorimesse**

L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito previo:

1. rispetto del Codice della Strada e suo regolamento attuativo;
  - a. i passi carrabili devono avere larghezza non superiore a m. 5,00;
  - b. i passi carrabili devono avere un accesso e uscita senza invadere la corsia opposta;
  - c. quando il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto preferibilmente su quella a minor traffico.
  - d. l'apertura o la modifica di passi carrabili, può avvenire solo rispettando una distanza non inferiore a m. 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
  - e. l'apertura di più passi carrabili a servizio di un solo lotto è possibile solo quando sussistano esigenze di viabilità interna od esterna al lotto;
  - f. in strade urbane classificate "di scorrimento", non è possibile autorizzare l'accesso carrabile con immissione sulla carreggiata di scorrimento;
  - g. per le altre strade, l'accesso carrabile diretto non è ammissibile effettuando la retromarcia su aree pubbliche;
  - h. l'accesso dalle strade alle autorimesse, in caso di dislivelli, deve essere assicurata per mezzo di rampe antisdruciolevoli con pendenza non superiore al 20% o, in caso di impossibilità tecnica, al 25%.  
L'amministrazione può prescrivere soluzioni alternative alla rampa a tutela della sicurezza;

- i. i cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale o marciapiede esistente o di nuova edificazione almeno di mt. 5. E' data possibilità di avere cancelli scorrevoli con apertura radiocomandata previo assenso della Polizia Locale.
2. In caso il parcheggio sia aperto al pubblico o per lo svolgimento delle attività produttive, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili devono tener conto delle esigenze del traffico in entrata ed in uscita finalizzate a garantire la sicurezza della circolazione.
3. Le presenti norme si applicano anche alla modifica dei passi carrabili preesistenti, salvo dimostrare modifiche in deroga di lieve entità.

#### **Art. 6 – Numerazione civica.**

1. Per gli interventi edilizi dove sono previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o ad uso pubblico, l'U.T. assegnerà il numero civico previo pagamento della insegna e apposizione del numero da parte del titolare.

#### **Art. 7 – Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette.**

1. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni dovrà essere previsto, salvo dimostrazione d'impedimenti tecnici, appositi spazi per il ricovero delle biciclette.
  - a. complessi residenziali: con più di n. 6 unità immobiliari: spazio privato esterno con ciascuno n. 2 stalli per unità immobiliare e/o locale condominiale comune, qualora gli alloggi non dispongano di autorimessa con dimensioni di almeno 18 mq;
  - b. complessi commerciali: spazio privato esterno con 10 stalli ogni 1.000 mq di SLP e in ogni caso con minimo di 3 stalli indipendentemente dalla superficie;
  - c. complessi direzionali: spazio privato esterno con 3 stalli ogni 1000 mq di SLP e con minimo di 3 stalli indipendentemente dalla superficie.

#### **Art. 8 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.**

1. Ogni edificio con più di 4 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di ristrutturazione globale, deve dotarsi di uno spazio nella recinzione del fabbricato, in cui depositare i contenitori diversificati per la raccolta differenziata dei rifiuti, con dimensione minima di 2 mq per alloggio.
2. In caso di nuove costruzioni e/o ristrutturazione di edifici commerciali, i locali utilizzati per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, come mense, pubblici esercizi di somministrazione, devono essere individuati spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea dei rifiuti solidi prodotti. Gli spazi devono essere distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede detti locali.

#### **Art. 9 – Ricarica dei veicoli elettrici.**

1. Fatte salve diverse disposizioni normative, in caso di nuova costruzione o in caso di interventi di ristrutturazione edilizia; concernenti edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq, deve essere prevista la predisposizione all'allaccio a infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
2. Relativamente agli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra.

#### **Art. 10 – Serre bioclimatiche.**

1. Nelle nuove costruzioni o ampliamenti e ristrutturazioni, è consentito prevedere la realizzazione di serre bioclimatiche, ai fini del miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, alle seguenti condizioni:
  - d. siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
  - e. essere collocate sulle facciate rivolte a sud-est, sud-ovest;
  - f. la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, senza costituire volume.
  - g. la serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica (Allegato C del D.R. n. 2456 dell'08/03/2017);
  - h. essere progettate secondo norme UNI;
  - i. essere accessibili ai fini della manutenzione;
  - j. siano rispettate le norme del PGT in base alla zona urbanistica.

### **Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 11 -Riduzione dell'effetto "isola di calore"- controllo del micro-clima esterno.**

Ogni intervento deve diminuire l'effetto "isola di calore" negli spazi urbanizzati al fine di abbattere i consumi energetici e migliorare la qualità dell'aria. Gli spazi aperti devono essere progettati valorizzando l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, delle ombreggiature e dell'evaporazione, dell'albedo dei diversi materiali per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.

Nei nuovi insediamenti, è obbligatorio controllare il microclima esterno, relativamente a:

- o progettazione aree circostanti gli edifici e tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti urbani;
- o albedo della pavimentazione degli spazi;
- o ombreggiamento delle zone adibite a stazionamento di veicoli.

Nel caso di edificio esistente, per interventi di manutenzione e restauro i requisiti di cui al presente articolo non sono applicabili.

Sono possibili deroghe rispetto alle prestazioni obbligatorie, da motivare sulla base dell'esistenza di vincoli oggettivi e/o impedimenti di natura tecnica e funzionale. Dovrà essere garantito in ogni caso un albedo complessivo degli spazi esterni con valori migliorativi di quello esistenti.

#### **Art. 12 - Impiego delle risorse idriche raccolte dai tetti.**

Per ogni intervento edilizio, qualora sia a norma di legge obbligatoria la realizzazione di vasche di laminazione, si dovrà, in dette vasche, privilegiare l'accumolo di acqua finalizzata all'irrigazione e al suo riutilizzo per le cassette dei servizi igienici, delle lavatrici, di eventuali piscine.

### **NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'EDIFICIO**

#### **Art. 13 - Utilizzo di materiali ecosostenibili**

Ogni intervento deve eliminare o ridurre i rischi per la salute attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie da costruzione che rispondano a requisiti di salubrità ed eco-compatibilità.

Nel caso di nova edificazione è obbligatorio l'adozione di materiali e tecnologie appropriati che rispondano a requisiti di salubrità ed eco compatibilità.

#### **Art. 14 - Realizzazione di tetti verdi**

Deve essere incentivata la realizzazione di coperture a terrazzi verdi, al fine di ottenere un'elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore" degli edifici.

Nel caso di nuovo insediamento è obbligatorio individuare strategie atte a garantire l'utilizzo di coperture a verde, in conformità con la norma UNI 11235/2007, finalizzate a favorire il miglioramento della qualità di percezione visiva e la compensazione ambientale, secondo quanto previsto al paragrafo Prestazioni della scheda tecnica.

Nel caso di lotto esistente, per interventi di manutenzione e restauro, è auspicabile l'utilizzo di coperture a verde in conformità con la norma UNI 11235/2007 al fine di assicurare:

- riduzione dei picchi di deflusso idrico;
- risparmio di costi energetici;
- riduzione dell'inquinamento sonoro;
- mitigazione del microclima;
- fissaggio delle polveri sottili;
- assorbimento delle emissioni;
- risparmio nei futuri costi di risanamento.