

Comune di Osio Sopra
Provincia di Bergamo



Regolamento Edilizio Comunale

Adottato con delibera di Consiglio Comunale del 27/11/2013 n.40

Approvato con delibera di Consiglio Comunale del 08/04/2014 n.14

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PROCEDURALI

CAPO II - Gli interventi

Articolo 1. Oggetto del Regolamento.....	7
Articolo 2. Derghe alle norme del Regolamento edilizio comunale.....	7

CAPO II - Gli interventi

Articolo 3. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie	8
Articolo 4. Autorizzazione paesaggistica	8
Articolo 5. Descrizione delle tipologie di interventi edilizi	8
Articolo 6. Attività edilizia libera	9
Articolo 7. Interventi di manutenzione ordinaria	9
Articolo 8. Interventi di manutenzione straordinaria	9
Articolo 9. Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	10
Articolo 10. Interventi di ristrutturazione edilizia	10
Articolo 11. Interventi di nuova edificazione	11
Articolo 12. Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	11
Articolo 13. Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche	11
Articolo 14. Interventi di mutamento della destinazione d'uso	12
Articolo 15. Interventi di demolizione.....	12
Articolo 16. Interventi relativi a pertinenze esterne	13
Articolo 17. Altri interventi che comportino modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni.....	13
Articolo 18. Interventi relativi ad aree libere	13
Articolo 19. Interventi per manufatti provvisori	14
Articolo 20. Interventi in aree cimiteriali.....	14
Articolo 21. Interventi urgenti temporanei e/o di sicurezza.....	15
Articolo 22. Altri interventi.....	15

CAPO III - Provvedimenti abilitativi edilizi: forma, contenuti, istanza

Articolo 23. Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo	15
Articolo 24. Contenuti delle istanze	16
Articolo 25. Documentazione a corredo dei progetti	17
Articolo 26. Documentazione su supporto informatico	20
Articolo 27. Deroga agli strumenti urbanistici	20
Articolo 28. Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	21
Articolo 29. Certificato di agibilità	22
Articolo 30. Progetto preliminare	22
Articolo 31. Certificato di destinazione urbanistica	23

CAPO IV - Le fasi del procedimento amministrativo: avvio, istruttoria, provvedimenti

Articolo 32. Presentazione delle istanze.....	23
Articolo 33. Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività	24
Articolo 34. L'Istruttoria	24
Articolo 35. I pareri.....	24
Articolo 36. I provvedimenti	25
Articolo 37. Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	25
Articolo 38. Pubblicizzazione dei provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti.....	25
Articolo 39. Volturazione dei Permessi di Costruire	25
Articolo 40. I provvedimenti di diniego.....	25
Articolo 41. Contenuti del provvedimento conclusivo del permesso di costruire	25
Articolo 42. Varianti in corso d'opera dei progetti.....	25
Articolo 43. Fase istruttoria di piani attuativi	26
Articolo 44. Fase decisionale di piani attuativi.....	27
Articolo 45. Rilascio del certificato di agibilità e di inagibilità.....	27
Articolo 46. Procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica	27
Articolo 47. Altri tipi di certificazioni e relativi procedimenti	27
Articolo 48. Accesso ai documenti.....	28
Articolo 49. Autocertificazione	28
Articolo 50. Asseverazione	28

CAPO V - Il controllo dell'attività edilizia sul territorio

Articolo 51. Ambito di competenza sul territorio comunale	28
Articolo 52. Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione delle sanzioni.....	28
Articolo 53. Fase d'esecuzione d'ufficio	29
Articolo 54. Responsabilità delle violazioni.....	29

TITOLO II – DISPOSIZIONE SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 55. Disciplina del verde su aree pubbliche.....	30
Articolo 56. Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico	31
Articolo 57. Chioschi, cabine telefoniche, edicole	31
Articolo 58. Percorsi pedonali.....	31
Articolo 59. Percorsi ciclabili.....	32
Articolo 60. Spazi porticati	32
Articolo 61. Volumi tecnici e impiantistici.....	32
Articolo 62. Intercapedini e griglie di aerazione.....	33

Sezione II - Spazi privati

Articolo 63. Accessi e passi carrabili	33
Articolo 64. Recinzioni	34

Articolo 65. Antenne e parabole	35
Articolo 66. Condizionatori e altre apparecchiature tecnologiche	36
Articolo 67. Tende parasole, lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica	36
Articolo 68. Spazi inedificati.....	37
Articolo 69. Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	37
Articolo 70. Tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici	37
Articolo 71. Disciplina del verde su aree private	38

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

Sezione I – Le costruzioni e il contesto

Articolo 72. Definizione di costruzione.....	40
Articolo 73. Allineamenti e arretramenti.....	40
Articolo 74. Prospetti su spazi pubblici	40
Articolo 75. Sporgenze e aggetti	41
Articolo 76. Decoro delle costruzioni	42
Articolo 77. Qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali	42
Articolo 78. Portici e gallerie	42
Articolo 79. Parcheggi pubblici o di uso pubblico	43
Articolo 80. Salubrità dei terreni edificabili.....	43
Articolo 81. Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura	44
Articolo 82. Tipi edilizi	44
Articolo 83. Attività sulle acque pubbliche	45
Articolo 84. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	45
Articolo 85. Detenzione di animali in ambienti domestici	46

CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 86. Qualità dell'aria in spazi confinati	46
Articolo 87. Illuminazione naturale e artificiale	47
Articolo 88. Controllo del soleggiamento	48
Articolo 89. Disposizioni per la riduzione del gas radon.....	48
Articolo 90. Isolamento acustico	49

Sezione II - Requisiti spaziali e funzionali

Articolo 91. Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale di Igiene	49
Articolo 92. Coperture.....	49
Articolo 93. Locali sottotetto.....	50
Articolo 94. Cavedi.....	50
Articolo 95. Cortili, patii e chiostrine	50
Articolo 96. Spazi seminterrati e interrati.....	51
Articolo 97. Autorimesse o posti auto privati – depositi cicli.....	51
Articolo 98. Autorimesse pubbliche o d'uso pubblico	52

Articolo 99. Scale.....	52
Articolo 100. Ascensori.....	52
Articolo 101. Scale di Sicurezza.....	52
Articolo 102. Spazi e modalità per la raccolta dei rifiuti urbani.....	53
Articolo 103. Locale per l'alloggiamento delle biciclette.....	54
Articolo 104. Le piscine esterne.....	54
Articolo 105. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....	55
Articolo 106. Requisiti costruttivi e dei materiali.....	56

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Articolo 107. Richiesta e consegna dei punti fissi.....	57
Articolo 108. Inizio dei lavori.....	57
Articolo 109. Disciplina del cantiere.....	57
Articolo 110. Ultimazione dei lavori.....	59
Articolo 111. Sospensione dei lavori.....	60

CAPO V - NORME VOLTE ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA E ALLA RIDUZIONE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE NELL'ATTIVITA EDILIZIA

Articolo 112. Principi generali.....	60
--------------------------------------	----

CAPO VI – COMMISSIONI

Articolo 113. Indicazioni generali.....	61
Articolo 114. Commissione per la qualità urbana.....	61

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PROCEDURALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento Edilizio contiene disposizioni inerenti l'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale, le relative procedure autorizzative, i requisiti degli involucri edilizi e altri argomenti correlati. E' redatto ai sensi della L.1150/42 e s.m.i., della L.R. 12/05 e s.m.i. ed è riferito al Regolamento edilizio tipo regionale.

L'art. 28 della L.R. 12/05 e s.m.i., in particolare, prevede che i regolamenti comunali disciplinino:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del Permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività o titolo sostitutivo; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della medesima legge;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'art. 30;
- i-bis) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annessi, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
- i-ter) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

L'attività edilizia sul territorio, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, è disciplinata dagli strumenti urbanistici comunali, sovra comunali e consortili, dagli altri regolamenti, dalle leggi della Regione Lombardia e dello Stato Italiano.

Il presente Regolamento si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto. Al fine di evitare la sovrapposizione di norme si rinvia alle disposizioni di legge regionali e nazionali nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia (Unione Europea, Stato, Regione, Provincia, Comune) delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

In caso di emanazione di nuove norme, le stesse prevalgono su quelle del presente Regolamento, ove contrastanti, e si intendono immediatamente applicate.

Art. 2 - Derghe alle norme del Regolamento edilizio comunale

Sono ammesse deroghe alle norme del presente *Regolamento* limitatamente agli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della normativa edilizia vigente.

Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme e a quelle del Regolamento locale di igiene per le parti concernenti i requisiti delle costruzioni e degli alloggi, ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario e sia comunque dimostrato un oggettivo miglioramento rispetto alla situazione esistente, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti. L'autorizzazione a tali

deroghe è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e richiesto l'eventuale parere consultivo delle Commissioni comunali.

CAPO II – GLI INTERVENTI

Art. 3 – Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

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

- Permesso di costruire;
- Denuncia di Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Comunicazioni per mutamenti di destinazione d'uso;
- Procedura abilitativa semplificata;
- Ogni altro adempimento o pratica previsti da leggi e regolamenti;

Esse sono inoltre soggette al pagamento del contributo di costruzione di cui alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nella misura in vigore all'atto dell'istanza, quando dovuto.

Per le procedure ed i dettagli riguardanti tali titoli, le modalità di controllo e le relative sanzioni si rinvia alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 4 – Autorizzazione paesaggistica

L'attività edilizia che si riferisca a immobili soggetti alla disciplina del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesaggistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente. Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza edilizia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione. L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla pratica edilizia presentata.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredata della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione

Art. 5 – Descrizione delle tipologie di interventi edilizi

Agli effetti della individuazione degli adempimenti preliminari e dei provvedimenti abilitativi necessari per l'attività edilizia sugli edifici esistenti, gli interventi sono quelli individuati all'articolo 27 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, che sono riportati di seguito:

- Attività edilizia libera
- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di nuova edificazione
- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Interventi di mutamento della destinazione d'uso
- Interventi di demolizione
- Interventi relativi a pertinenze esterne
- Altri interventi che comportino modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni
- Interventi relativi ad aree libere
- Interventi per manufatti provvisori

- Interventi in aree cimiteriali
- Interventi per la sicurezza
- Altri interventi

Art. 6 – Attività edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di edilizia libera sono quelli disciplinati dall'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dalla Legge regionale 11 marzo 2005 e s.m.i., n. 12, art. 33, commi 3 e 3-bis e dall'articolo 41.

Per gli interventi all'interno del nucleo di antica formazione (inclusi nuclei delle cascine) dovrà essere fatto riferimento alla normativa ivi vigente.

Per tutti gli interventi di cui al presente articolo, dovranno essere garantite tutte le misure necessarie a preservare l'incolumità e la salute dei cittadini da eventuali rischi attinenti alle attività connesse alle opere; tale impegno dovrà essere esplicitamente dichiarato nella comunicazione.

Art. 7 – Interventi di manutenzione ordinaria

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005 e s.m.i., n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato.

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

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente *Regolamento*, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Qualora dette opere siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano

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

Art. 8 – Interventi di manutenzione straordinaria

Per la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato e sono, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

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

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

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

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

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

Come specificato dalle leggi di settore, il promotore delle opere, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione comunale una relazione tecnica corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri sotto la propria responsabilità, la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici approvati e al presente *Regolamento*, e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Qualora dette opere siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Art. 9 – Interventi di restauro e risanamento conservativo

Per la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato e sono interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e valore architettonici, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

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

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004:

per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 10 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato e sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria e della sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

Art. 11 – Interventi di nuova edificazione

Per la definizione degli interventi di nuova costruzione si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato da leggi regionali.

In tale locuzione si intendendo inclusi:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Al solo fine dell'applicazione della disciplina delle distanze, gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi, ai sensi del titolo IV della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i., che comportino la sopraelevazione fisica dell'edificio o di una sua parte all'esterno della sagoma esistente prima delle opere, si configurano come intervento di nuova costruzione.

Art. 12 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Art. 13 – Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche

Le opere conformi alla Legge 09/01/1989 n. 13 e Legge Regionale 20/02/1989 n. 6, finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere costituite:

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

Art. 14 – Interventi di mutamento della destinazione d'uso

Sono relativi al mutamento della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti e suolo, ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione d'uso all'altra, da un gruppo funzionale a un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale a una destinazione d'uso compatibile, come precisato per ogni zona nelle norme dello strumento urbanistico vigente.

I mutamenti di destinazione d'uso possono essere effettuati solo in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e in presenza dei prescritti eventuali titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione (es. visto preventivo dei VV.FF. o della Soprintendenza ai beni architettonici, autorizzazione della Commissione di Vigilanza, etc.).

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie devono rispettare gli adempimenti preliminari (P.d.C., DIA, SCIA, etc.) in funzione del tipo di attività che si intende eseguire, secondo quanto previsto nel presente *Regolamento, nell'art. 14 del Piano delle Regole del PGT* e nelle vigenti disposizioni di legge.

In questi casi, la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, etc.), nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali urbanistico, igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e le disposizioni contenute nell'art. 14 del Piano delle Regole del PGT, relativamente al carico urbanistico.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso sia funzionale alla nuova apertura od al trasferimento di una sala pubblica da gioco, tale attività sarà subordinata alla disponibilità di posti auto compatibile con i parametri dello strumento urbanistico vigente per l'insediamento di edifici ad uso commerciale.

Non potranno essere autorizzate aperture, ampliamenti o trasferimenti di sale destinate al gioco:

- né all'interno del centro storico definito in base al perimetro del Piano di Governo del Territorio vigente;
- né all'interno di aree oggetto di riqualificazione approvate nei rispettivi progetti;
- né ad una distanza minore di 400 metri (distanza pedonale più breve) dai siti sensibili: asili, scuole di ogni ordine e grado, luoghi destinati al culto, case di cura, cimiteri, case di riposo, strutture protette e similari, impianti sportivi, centri giovanili e sportelli bancari, postali o bancomat.

Per gli interventi comportanti mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, comportanti o no la realizzazione di opere edilizie, è necessario presentare almeno:

- estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
- planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
- relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

Art. 15 – Interventi di demolizione

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, quando l'utilizzazione successiva dell'area liberata non rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia più sopra definita.

Art. 16 – Interventi relativi a pertinenze esterne

E' considerato " pertinenza " ogni manufatto, edificio, impianto o accessorio che non può sussistere autonomamente, e che è connesso, per i propri caratteri fisici e/o requisiti funzionali, ad un' unità immobiliare principale.

Sono relativi alle pertinenze di fabbricati esistenti tutti gli interventi relativi soltanto alla loro formazione o sistemazione, siano esse aree libere o manufatti edilizi, comprese le recinzioni, ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi coinvolgenti gli edifici principali, le sistemazioni esterne agli stessi formano parte integrante del loro progetto edilizio, in conformità al quale anche le suddette opere pertinenziali devono essere ultimate.

Tali interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, SCIA ed altri equivalenti, corredata dagli stessi elaborati, previsti per il rispettivo tipo di intervento, (ad eccezione degli elaborati grafici non necessari a raffigurare e definire le opere in progetto).

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

Sono individuati come "*interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni*", e quindi valutare elementi di non decoro se mal localizzati quelli relativi a:

- monumenti, decorazioni e pitture murali;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne, targhe e simili;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
- antenne paraboliche e radiotelevisive;
- tende solari e pergolati;

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

Art. 18 – Interventi relativi ad aree libere

Sono relativi agli spazi aperti e alle aree libere (con esclusione delle zone agricole) gli interventi volti a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti; tali interventi non possono comportare la costruzione di manufatti edilizi.

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

Gli interventi di cui al presente articolo, a eccezione della manutenzione ordinaria del verde, sono soggetti a comunicazione.

Gli interventi di modifica delle aree libere, in particolare del loro grado di permeabilità all'acqua meteorica, dovranno sottostare alla verifica dei parametri delle superfici scoperte, drenanti e filtranti previsti al successivo articolo. Il grado di permeabilità delle pavimentazioni drenanti dovrà essere dimostrato allegando al progetto adeguata documentazione tecnica. A titolo esemplificativo tale documentazione potrà essere costituita dalle schede dei produttori dei materiali che si intendono impiegare, nonché da uno schema planimetrico che specifichi l'estensione delle superfici da realizzare mediante l'uso di detti materiali.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

-30% nelle zone residenziali;

-15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Tali percentuali potranno essere ridotte, nel caso di dimostrata impossibilità e sentito il competente ufficio ASL, previa presentazione di una relazione che attesti le dimensioni ed il numero di pozzi perdenti realizzati. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al presente comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali

i parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. 19 – Interventi per manufatti provvisori

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

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere presentata dal possessore dell'area interessata e corredata dagli elaborati che, caso per caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale nonché all'obbligazione di procedere, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempimento. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti provvisori potranno essere autorizzati per un periodo massimo di anni 5, eventualmente rinnovabile se ne ricorrono le condizioni.

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

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

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

Art. 20 – Interventi in aree cimiteriali

Gli interventi promossi da privati relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro, all'ampliamento e alla nuova costruzione di cappelle, tombe, monumenti, loculi e ossari sono subordinati alla presentazione di idoneo progetto e al rispetto dell'apposito regolamento comunale.

Art. 21 – Interventi urgenti temporanei e/o di sicurezza

Gli interventi con un particolare carattere di urgenza, motivati da situazioni di pericolo da scongiurare speditamente, possono essere effettuati senza preventiva richiesta di autorizzazione, purché preceduti da comunicazione all'UTC con un anticipo di almeno 24 ore dall'esecuzione. Nel caso in cui la gravità della situazione di pericolo (da dimostrare adeguatamente) non consenta l'inoltro preventivo della comunicazione, il Proprietario o avente titolo dovrà in ogni caso provvedere, entro e non oltre le 48 ore successive all'effettivo inizio dei lavori, a trasmettere all'UTC un'informativa che descriva nel dettaglio lo stato di pericolo riscontrato e le opere eseguite con carattere d'urgenza per far fronte a tale situazione.

In ogni caso, gli interventi devono riguardare unicamente la realizzazione delle opere oggettivamente finalizzate a scongiurare la situazione di pericolo ed alla messa in sicurezza dell'immobile, sia esso edificio o area libera. Essi non sono giustificabili qualora si possa ovviare alla situazione di pericolo procedendo alla realizzazione di opere provvisoriale (ad esempio puntellamenti, ponteggi, transennature, etc.).

Gli interventi urgenti vengono realizzati sotto la diretta responsabilità del Proprietario o avente titolo e sono soggetti alla verifica in sito da parte dell'UTC.

Art. 22 – Altri interventi

Sono elencati tra gli "altri interventi" quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante, nonché impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili, fatte salve le prescrizioni dell'apposito regolamento comunale;
- tende solari e insegne o manufatti sporgenti su spazio pubblico;
- interventi di manutenzione ordinaria di cappelle, tombe, monumenti, loculi e ossari;
- Pergolati/dehors.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collocino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione o per la mobilità delle persone portatrici di handicap fisici.

Gli interventi definiti nel presente articolo sono subordinati a preventiva comunicazione, da effettuarsi non oltre 7 giorni antecedenti alla esecuzione delle opere. La comunicazione deve essere corredata di documentazione idonea (fotografie di interventi analoghi, disegni, progetti, etc.) alla rappresentazione dell'intervento.

Il Responsabile dello Sportello unico, prima che gli interventi proposti con l'apposita comunicazione abbiano luogo, ha facoltà prescrivere la scelta di materiali e colori all'interno entro una gamma di opzioni possibili, ai soli fini del decoro urbano e dell'inserimento equilibrato degli interventi nel contesto ambientale.

CAPO III – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI EDILIZI:FORMA, CONTENUTI , ISTANZE

Art. 23 – Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo.

Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di costruire e di Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo, nonché ad avviare la procedura per i mutamenti di destinazione d'uso, i seguenti soggetti:

- il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- il rappresentante legale del proprietario;
- il titolare di diritto di superficie;

- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- l'enfiteuta;
- il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti indicati sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o sub-procedimenti relativi.

Art. 24 – Contenuti delle istanze

Il Comune di Osio Sopra, al fine di uniformare la documentazione prevista a corredo dei progetti edilizi e rendere più agevole e rapida l'istruttoria dei procedimenti, mette a disposizione dell'utenza apposita modulistica, tramite cui è preferibile vengano redatti tutti gli atti e i documenti necessari e funzionali alle diverse istanze dei cittadini.

La domanda di Permesso di costruire, la Denuncia di Inizio Attività, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, devono essere presentate allo Sportello unico per l'edilizia e sottoscritte dal soggetto legittimato alla presentazione, nonché dal progettista, e devono contenere:

- generalità e qualificazione del titolo del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta legalmente il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare il progetto;
- codice fiscale del richiedente;
- generalità del progettista e del direttore lavori, con indicazione della qualifica professionale, dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i relativi dati d'iscrizione, della partita IVA e del codice fiscale;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazione specifica della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, evidenziando eventuali previsioni degli strumenti urbanistici in salvaguardia;
- indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso classificandolo in base al presente *Regolamento*, nonché a quanto stabilito dalla legge per interventi specifici e di settore;
- nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento devono essere rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice civile;
- indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
- indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere da allestire;
- eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto; nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative, si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione dell'attività lavorativa stessa;
- l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;
- luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

- indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento; l'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda;
- la nomina del certificatore energetico e del coordinatore per la sicurezza in cantiere, nei casi previsti dalla legge.

Art. 25 – Documentazione a corredo dei progetti

I progetti, a seconda della tipologia e dell'entità, devono essere corredati da:

- a. estratto mappa catastale, di P.R.G. o P.G.T. e dell'aerofotogrammetrico, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b. relazione tecnico-illustrativa sottoscritta da un tecnico abilitato contenente la descrizione particolareggiata dell'intervento e le opere da realizzare, idonea a consentire la piena comprensione del progetto, almeno in relazione ai caratteri dell'intervento edilizio (composizione architettonica, materiali impiegati, impianti, etc.), la verifica del rispetto delle disposizioni normative e i livelli di prestazioni di comfort attesi, nonché a illustrare i calcoli planivolumetrici. Per interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, si dovranno indicare le fasi storiche dell'opera di intervento, nonché le modifiche e le superfetazioni realizzate nel tempo e l'indicazione, in dettaglio, delle procedure e delle metodologie da attuare relativamente alle parti interessate dall'intervento;
- c. relazione contenente i conteggi planivolumetrici e per il computo dei parcheggi, la verifica urbanistica, le distanze dai confini e dai fabbricati adiacenti dell'intervento;
- d. copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico;
- e. nel caso di progetti riferiti a piani attuativi approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al piano attuativo stesso;
- f. documentazione fotografica a colori, relativa allo stato esistente dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, con pianta dei punti di vista;
- g. elaborati grafici con livello di dettaglio tecnico "esecutivo" dello stato di fatto, di progetto e di comparazione, per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento di progetto in rapporto alle prescrizioni di P.R.G. o P.G.T.:
 - planimetria in scala opportuna con specifica indicazione dell'orientamento, dei confini del lotto edificabile, delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi, dell'altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti e nonché delle reti tecnologiche e dei relativi allacci;
 - rilievo dell'area di intervento con l'indicazione dei limiti della proprietà, le varie quote altimetriche del terreno, le alberature presenti, le distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché le strade e le aree pubbliche limitrofe;
 - piante di tutti i piani, compreso quelli sotto terra e il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, l'indicazione dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quant'altro ritenuto necessario;
 - piante relative a tutti i piani con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aero-illuminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle canne fumarie, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione;
 - prospetti di tutti i lati, di cui almeno uno colorato, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, i tipi di infissi, le finiture;
 - sezioni dell'edificio nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post operam. Nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni a un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quant'altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo;

- elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala adeguata, sui quali devono essere riportati con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. La comparazione deve riferirsi alle piante, ai prospetti e alle sezioni, allo schema fognario, alle superfici esterne drenanti e non, modificati;
 - indicazioni progettuali in scala opportuna della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, etc.);
 - particolari costruttivi;
 - nel caso di progetti riferiti a piani attuativi approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al piano attuativo stesso, presentando una copia dello schema planivolumetrico allegato alla convenzione, su cui vanno contrassegnati con perimetro di colore rosso i lotti o gli edifici già attuati e con campitura piena di colore rosso i lotti oggetto della nuova richiesta;
 - tutti gli elaborati grafici necessari atti a illustrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione all'accertamento di conformità di abusi edilizi;
- h. indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e copia del DURC;
- i. copia del progetto vistata dal Comando Provinciale VV.FF. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982 o dichiarazione di esenzione dall'ottenimento del certificato di prevenzione incendi (qualora questi documenti non siano allegati alla domanda, il richiedente dovrà allegare idonea documentazione: domanda compilata, elaborati, relazioni, versamenti, affinché lo Sportello unico possa provvedere all'acquisizione dei prescritti pareri da parte dei vari Enti/Uffici);
- j. progetto di adattabilità e/o accessibilità e/o visitabilità accompagnata da relazione specifica ai fini del superamento delle barriere architettoniche, e dichiarazione del progettista di conformità del progetto alle disposizioni vigenti in materia;
- k. dichiarazione di piena assunzione di responsabilità del rispetto dei diritti di terzi confinanti;
- l. nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, parere dell'assemblea condominiale ove necessario;
- m. specifica tavola progettuale delle coperture con indicati i punti di ancoraggio corredata dalla scheda "Dispositivi contro le cadute dall'alto";
- n. eventuale autocertificazione di assunzione di responsabilità del progettista relativa alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie per interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità che non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- o. eventuale richiesta di deroga al *Regolamento locale d'igiene*;
- p. denuncia delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica;
- q. per opere di cui art. 8 commi 2 e 4 Legge 447/1995 (attività produttive, servizi commerciali polifunzionali, sportive, ricreative, etc.), previsione di impatto acustico (secondo i criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2002, n. 7/8313) e di relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti (ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno) redatte da parte di tecnico competente in acustica ambientale ai sensi degli artt. 5 e 7 comma 3 L.R. 10 agosto 2001, n. 13;
- r. per opere di cui art. 8 comma 3 Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposto, parchi, insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'art. 8 comma 2). valutazione previsionale del clima acustico (secondo i criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2002, n. 7/8313) redatta da tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell' art. 5 comma 3 L.R. 10 agosto 2001, n. 13, o autocertificazione del tecnico abilitato nel solo caso degli edifici adibiti a civile

abitazione nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b), comma 1, articolo 6 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447;

- s. per progetti relativi a interventi sul patrimonio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche, dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 7 comma 1 L.R. 10 agosto 2001, n. 13, che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 e dai regolamenti comunali;
- t. progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento di tutti gli impianti indicati all'art. 5, comma 2 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37; per gli impianti per i quali non è obbligatoria la redazione del progetto dovrà essere presentata dichiarazione di esenzione firmata da committente e progettista;
- u. progetto dell'impianto di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, redatto da tecnico di settore abilitato che se ne assuma la responsabilità, ai sensi dell'art. 4 comma 1/b della L.R. 27 marzo 2000, n. 17 e del punto 2 dell'allegato "A" dei criteri di applicazione della stessa L.R. approvati con Deliberazione Giunta Regionale 20 settembre 2001, n. 7/6162 (nel caso di impianti di modesta entità come definiti dal punto 9 lettere a), b), c), d), ed e) dell'allegato "A" dei citati criteri di applicazione della L.R. 17/2000 dovrà essere presentata dichiarazione di esenzione);
- v. progetto opere e relazione tecnica ex art. 26 e 28 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10; la relazione tecnica suindicata dovrà essere redatta e compilata in conformità dei modelli tipo di cui al D.M. 13 dicembre 1993, nonché ai sensi della circolare del Ministero dell'Industria del 13 dicembre 1993, n. 231/F, e depositata presso lo Sportello unico secondo le modalità previste da dette normative;
- w. relazione atta a illustrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione all'accertamento di conformità di abusi edilizi;
- x. dichiarazione attestante che il lotto edificabile utilizzato per il computo della capacità edificatoria dell'area non è stato computato per precedenti edificazioni;
- y. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca di realizzazione dell'intervento (in caso di domanda di permesso in sanatoria);
- z. eventuale documentazione idonea all'acquisizione di atti di assenso da altre Amministrazioni;
 - 1. autorizzazione dell'Ente eventualmente preposto alla tutela di vincoli;
 - 2. ogni altro documento o elaborato prescritti da eventuali piani attuativi in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - 3. eventuale dichiarazione di deposito dell'impegnativa di assunzione vincoli in attuazione delle norme di P.G.T.;
 - 4. relazione geotecnica;
 - 5. modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione corredato dalla pianta quotata di tutti i piani dell'edificio ai fini della verifica delle superfici (per la destinazione d'uso residenziale); indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente, oppure di eventuali forme di pagamento del contributo concessorio agevolato, oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata;
 - 6. qualora richiesto, computo metrico estimativo delle opere in progetto redatto sulla base dell'aggiornato bollettino prezzi C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo;
 - 7. eventuale dichiarazione di deposito dell'atto di vincolo pertinenziale per i parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 e della L.R. 22/99;
 - 8. attestazione del versamento dei diritti di segreteria dovuti c/o la tesoreria comunale;
 - 9. modello ISTAT compilato e sottoscritto dal richiedente e progettista;
 - 10. relazione relativa a eventuali attività produttive e/o commerciali per le quali è previsto il nuovo insediamento o la modifica dei cicli produttivi o delle attività esistenti per effetto delle opere di cui al progetto proposto, integrata dal punto di vista igienico-sanitario con informazioni relative a:
 - genere di attività da insediare;
 - numero di addetti previsti;

- descrizione delle lavorazioni effettuate;
- materiali e sostanze trattati, prodotti depositati ed eliminati;
- flussi di traffico commerciale e non;
- provvedimenti atti a eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi, in conformità alla normativa vigente.

Per la documentazione necessaria alla presentazione di progetti per l'edificazione in zona agricola si fa riferimento all'art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

L'elenco riportato ai commi precedenti è prescrittivo, fatto salvo quanto previsto da norme speciali, da leggi di settore o da aggiornamenti legislativi, nonché dalla legislazione in materia di asseverazioni e autocertificazioni sottoscritte da professionista abilitato.

E' comunque facoltà del richiedente e del progettista domandare la valutazione in merito alla necessità di produrre e allegare la documentazione sopraindicata in relazione alla tipologia di intervento edilizio.

La documentazione a corredo del Permesso di Costruire deve essere presentata in triplice copia; quella a corredo di altri titoli e richieste deve essere presentata in copia duplice.

Tutti gli elaborati devono essere piegati in formato UNI A4 (cm 21 x 29,7) e devono contenere, in testata, l'indicazione del tipo di intervento, la scala di rappresentazione, l'oggetto della rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

Per gli interventi in progetto aventi forte impatto, per dimensioni proprie o particolari caratteristiche del contesto in cui si collocano, si richiede simulazione degli stessi inseriti nel contesto esistente.

Nel caso vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si fa riferimento alla quota numerica.

La mancanza di uno o più degli elementi necessari alla completezza della documentazione, indicati dal presente articolo, può costituire presupposto per l'emissione dell'ordinanza di non effettuazione dell'intervento.

Art. 26 – Documentazione su supporto informatico

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

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

Eventuale ulteriore documentazione e le modalità di trasmissione dei documenti verranno stabilite con apposito provvedimento

Art. 27 – Deroga agli strumenti urbanistici

La deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Il procedimento ordinario per la deroga è quello del Permesso di Costruire, previa apposita deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi e nei limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 20 febbraio 1989, n° 6 e s.m.i..

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della Legge 241/1990.

Art. 28 – Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

La proposta preliminare di Piano Attuativo o sua variante, deve essere presentata alla Giunta comunale, tenendo conto degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale stabiliti dallo strumento urbanistico vigente. E' opportuno che essa contempli elaborati grafici preliminari volti a delineare la proposta di uno o più schemi planivolumetrici alternativi, evidenziando il coordinamento di essi con il contesto naturale, insediativo, infrastrutturale e delle relazioni di mobilità, e l'impatto per le opere di urbanizzazione presenti.

La proposta definitiva di piano attuativo, o sua variante, di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, deve contenere, oltre alla documentazione prevista nella deliberazione di Giunta regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997, pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario, una relazione illustrativa delle proposte progettuali che verranno adottate ai fini del risparmio energetico degli edifici, per il contenimento delle emissioni inquinanti nell'ambiente e per la riduzione del prelievo delle risorse naturali, con particolare attenzione per le risorse idriche, nonché un progetto organico per le aree a verde in merito alle specie arboree da mettere a dimora.

E' facoltà dei competenti uffici comunali richiedere, a seconda dei casi, documenti ed elaborati aggiuntivi.

In particolare, la proposta definitiva deve indicare:

- qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
- indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
- indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche e infrastrutturali presenti e a servizio dell'area, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
- indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano attuativo di iniziativa privata, segnalando eventuali soggetti contro interessati, oppure titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.

La convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire o della Denuncia d'Inizio Attività relativi agli interventi contemplati dai piani di lottizzazione, oltre a quanto stabilito dall'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, deve prevedere:

- la cessione gratuita a collaudi avvenuti ed entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui (standard) nella misura stabilita dallo strumento urbanistico generale; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale;

- il crono programma degli interventi pubblici e privati;
- idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare, nella forma e con le modalità previste a norma di legge.

L'approvazione del piano attuativo da parte dell'organo competente, per il proponente comporta l'obbligo del rispetto di tutte le indicazioni progettuali ivi prospettate, con particolare riferimento alle previsioni planivolumetriche, costruttive e tipologiche. Non necessita di approvazione di variante la realizzazione di lievi modificazioni planivolumetriche strettamente correlate alle fasi realizzative delle opere, a condizione che queste non alterino le caratteristiche del progetto approvato (pertanto, non sono ammesse operazioni di trasferimento, aggregazione o separazione di volumi o unità immobiliari nell'ambito di uno stesso piano attuativo), nonché lo schema progettuale oggetto del piano approvato, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse generale e la loro localizzazione.

Art. 29 – Certificato di Agibilità

Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari del permesso di costruire, i soggetti che presentano la denuncia d'inizio attività o titolo equivalente o sostitutivo, i loro successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

È possibile chiedere il rilascio del certificato di agibilità parziale per singoli edifici o singole parti dello stesso edificio, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni imposte dalla legge, nei seguenti casi:

- complesso di più edifici legittimati con un unico titolo abilitativo: in questo caso alla richiesta di certificato parziale va allegata una planimetria che individui chiaramente l'edificio per il quale si chiede l'agibilità parziale, nonché gli edifici esclusi sia perché non ultimati sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi;
- unità immobiliare in palazzina: in questo caso è possibile la richiesta di certificazione parziale di una o più unità immobiliari qualora:
 - siano ultimate le parti comuni all'intero intervento edilizio (strutture, muri, tetto, scale, atri di accesso, gallerie, scale, ascensori, lastrici solari, rampe di accesso, cortili, etc.) in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo;
 - siano ultimate le superfici esterne dell'intero edificio (facciate, balconi, finestre, porte finestre, serramenti esterni, corpi garage, etc.), in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo;
 - alla richiesta di certificato venga allegata una planimetria che individui chiaramente le unità immobiliari oggetto dell'agibilità parziale nonché le unità immobiliari escluse sia perché non ultimate sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi.

Per entrambe le ipotesi sopra individuate, il rilascio del certificato è subordinato alle seguenti condizioni:

- I fabbricati o le singole porzioni di fabbricato oggetto della richiesta di agibilità siano autonomamente utilizzabili in quanto funzionali alle destinazioni d'uso autorizzate;
- l'attività edilizia ancora in corso non deve essere causa di situazioni di pericolo, di insalubrità, o di limitazioni all'accessibilità a disabili nell'utilizzo degli edifici o della porzione di fabbricato dichiarati agibili;
- siano ultimate e dichiarate funzionali le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'edificio oggetto di richiesta di certificato di agibilità parziale;
- sia stato versato interamente il contributo di costruzione relativo al progetto nel suo complesso;
- fino all'ultimazione dei lavori e, quindi, al conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità conclusivo, il richiedente del certificato, o dei diversi certificati, deve essere sempre il medesimo intestatario del titolo abilitativo; a eccezione del cambio di intestazione totale del titolo abilitativo, non saranno ammessi mutamenti parziali della titolarità;
- sia garantita l'accessibilità degli spazi esterni mediante almeno un percorso agevolmente fruibile fino all'ingresso del fabbricato.

Art. 30 – Progetto preliminare

Al fine di un migliore approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, i proprietari degli immobili oggetto di intervento, o gli aventi titolo possono presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.

Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative piani volumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico – architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni piani volumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Dovrà essere presentato un *Progetto Preliminare* anche per gli interventi disciplinati dall'art. 13 del Piano di Governo del Territorio.

Per la metodologia di presentazione dell'istanza, nonché per la documentazione necessaria e la tempistica per il rilascio si rimanda all'art. 12 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Il *Progetto Preliminare* sarà valutato dalla Commissione per la Qualità Urbana. (Come indicato nell'art.13 del PdR del Piano di Governo del Territorio)

Art. 31 – Certificato di destinazione urbanistica

Gli aventi titolo alla attuazione di interventi edilizi o chi ne abbia interesse possono richiedere formalmente allo Sportello unico per l'edilizia, il certificato urbanistico relativo ad aree e immobili interessati. Tale richiesta deve avvenire utilizzando i moduli appositamente predisposti dallo Sportello unico.

Alla domanda dovranno essere allegati lo stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e la planimetria catastale con l'individuazione dei mappali.

Il certificato dovrà specificare le generalità e il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione, copia della ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune, ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni, lo stralcio dello strumento urbanistico generale, la planimetria catastale che identifichi gli ambiti oggetto della richiesta, le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi e decreti intervenuti successivamente e non ancora registrati dagli strumenti medesimi. Dovrà inoltre riportare eventuali prescrizioni di eventuali strumenti urbanistici comunali adottati e vigenti all'atto della richiesta.

CAPO IV – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:AVVIO, ISTRUTTORIA, PROVVEDIMENTI

Art. 32 – Presentazione delle istanze

Le istanze di Permesso di Costruire, di autorizzazione paesaggistica, di accertamento di conformità e di accertamento di compatibilità paesaggistica, nonché la Denuncia di Inizio Attività devono essere presentate in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere presentate allo sportello unico o al protocollo del Comune.

In questo caso, ai fini della decorrenza dei termini di legge e di regolamento, farà fede la data di ricevimento dell'istanza da parte dello sportello unico. Le istanze possono anche essere spedite a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di presentazione in forma diretta, l'ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.

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

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

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

Art. 33 – Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

Le opere e gli interventi di cui all'articolo 41 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni sono soggette a Denuncia di Inizio Attività.

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

La denuncia dovrà essere accompagnata:

a) da relazione - a firma di un professionista abilitato alla progettazione - che asseveri la conformità delle opere indicate in progetto alle norme urbanistico-edilizie nonché alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti,

b) dalla documentazione tecnica corrispondente a quella richiesta per il tipo di intervento per il quale si ricorre alla Denuncia di Inizio Attività.

Art. 34 – L'Istruttoria

Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria in ordine all'attività da svolgere od al provvedimento da adottare, acquisendo quanto necessario, per la definizione del procedimento e svolgendo le dovute indagini e valutazioni.

L'istruttoria si conclude con una proposta motivata di provvedimento o diniego, corredata da dettagliata relazione scritta, con la quale il Responsabile del procedimento riferisce in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa.

Nel caso in cui l'istruttoria si riferisca al rilascio di provvedimenti abilitativi per l'attività edilizia, la relazione dovrà contenere le indicazioni relative alla conformità del progetto alle norme urbanistiche- edilizie e gli eventuali elementi di difformità.

Le richieste di ulteriori atti, documenti od elaborati a corredo della domanda, sono sottoscritte dal Responsabile del procedimento, quale organo competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dell'organo competente all'adozione del provvedimento, a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata.

Art. 35 – I pareri

I pareri, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, che devono essere emessi da organi dell'Amministrazione comunale sono acquisiti d'ufficio a cura del Responsabile del Procedimento il quale, a tal fine, può convocare una Conferenza dei Servizi invitando i rappresentanti dell'Amministrazione, degli uffici e dei servizi comunali competenti.

Ove i pareri debbano essere acquisiti presso altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso, secondo quanto stabilito dall'articolo 14 della Legge 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, alla Conferenza dei Servizi, che viene indetta dal Dirigente della Divisione.

Qualora il parere, o l'atto necessario, sia di competenza di un'Amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta del Comune e nel caso siano previsti concerti od intese con altre Amministrazioni, il Responsabile del procedimento provvede direttamente.

Della suddetta richiesta, nonché dell'eventuale indizione della Conferenza dei Servizi, viene informato l'interessato con avvertenza circa l'eventuale sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.

Art. 36 – I provvedimenti

I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia nonché quelli relativi a materie delegate, sono rilasciate dal Dirigente responsabile del provvedimento.

I provvedimenti devono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

Art. 37 – Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

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

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

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

Art. 38 – Pubblicizzazione dei provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali dei Permessi di costruire nonché delle denunce di inizio attività e dei relativi atti di progetto.

Art. 39 – Volturazione dei permessi di costruire

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione, in caso di Denuncia di Inizio Attività.

Tale volturazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

Art. 40 – I provvedimenti di diniego

Le competenze e le procedure di cui al presente titolo sono riferite anche ai provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione

Art. 41 – Contenuti del provvedimento conclusivo del permesso di costruire

Il soggetto che promuove le opere deve presentare allo Sportello unico la comunicazione d'inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo. Ove necessario, deve chiedere preventivamente i punti fissi e munirsi di autorizzazione di cantiere.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato in via eccezionale qualora i fatti sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione siano ascrivibili a cause di forza maggiore e siano estranei alla volontà del richiedente.

Art. 42 – Varianti in corso d'opera dei progetti

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o titoli equivalenti o sostitutivi, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici

urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel progetto.

Alla comunicazione è allegato il calcolo del contributo di costruzione relativo al progetto ultimato.

Art. 43 – Fase istruttoria di piani attuativi

La Giunta comunale fornisce indicazioni in base alla proposta preliminare di piano attuativo, o di sua variante, di cui all'art. 28 (Proposte di piani attuativi di iniziativa privata) del presente *Regolamento* entro 30 giorni dalla sua presentazione. In base ad esse, il proponente presenta la proposta definitiva.

L'istruttoria della proposta definitiva di piano attuativo è condotta dallo Sportello unico nel termine congruo a quanto stabilito dalla legge.

Il termine per l'istruttoria può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

Entro i suddetti termini il Responsabile del procedimento richiede e acquisisce i pareri obbligatori previsti dalle vigenti normative (A.S.L., Sovrintendenza, degli Uffici Regionali e provinciali preposti per specifiche materie, etc.), i pareri necessari per valutare l'impatto delle opere richieste dal privato rispetto alle infrastrutture di uso pubblico, da richiedere agli uffici interni preposti (Viabilità, LL.PP., etc.), ovvero quelli necessari per il corretto prosieguo dell'istruttoria.

Quindi, mette a disposizione della Commissione Tecnica la propria relazione istruttoria da cui si evidenziano i seguenti elementi:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, atta ad accertare:
 - le informazioni inerenti al richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune etc.) e al progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - le caratteristiche dell'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, dotazione delle urbanizzazioni, rapporti con il contesto (viabilità; attività insediate in adiacenza; relazione con gli edifici circostanti, etc.);
 - le caratteristiche del progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, etc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- b) la valutazione da parte del Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con i relativi riferimenti e dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
- c) l'indicazione che con l'adozione del progetto venga richiesto di adottare contestuale variante urbanistica;
- d) l'indicazione di aree di standard da cedere e/o monetizzare a favore del Comune, nonché di altre eventuali aree oggetto di cessione;
- e) la previsione di eventuali opere di diretta esecuzione da parte degli esecutori del piano attuativo, gli eventuali importi stimati per le stesse e l'eventuale previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- f) le forme di garanzia previste per gli adempimenti posti in capo al soggetto proponente;
- g) eventuali ulteriori contenuti convenzionali;
- h) la stima del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni dovute;
- i) i contenuti perentori e quelli avente carattere indicativo dei pareri acquisiti che richiedono modifiche progettuali.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il Responsabile del procedimento trasmette la proposta di piano per l'iscrizione all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

Art. 44 – Fase decisionale di piani attuativi

I termini e le modalità di adozione e approvazione, inclusi quelli riferiti alle osservazioni, sono quelli stabiliti dalla legge.

L'efficacia dei permessi di costruire o di altri titoli edilizi equivalenti o sostitutivi deve essere esplicitata nei provvedimenti di approvazione dei piani attuativi, ove siano soddisfatti tutti i requisiti previsti dalle norme vigenti e dal presente *Regolamento*. In tale deliberazione andrà, altresì, precisato che l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla stipula delle convenzioni allegate ai piani, che possono essere perfezionate solo dopo il provvedimento di approvazione comunale del piano attuativo, nonché all'avvenuto versamento del contributo di concessione e all'acquisizione dei previsti provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di un provvedimento di diniego deve essere indicata ogni condizione ostativa presa in considerazione, citando i riferimenti normativi a cui il progetto non è conforme.

Art. 45 – Rilascio del certificato di agibilità e di inagibilità

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità, formulata utilizzando preferibilmente il modulo appositamente predisposto dagli uffici comunali.

Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, chi ne ha titolo è tenuto a presentare allo Sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione stabilita per legge. Il rilascio del certificato segue le procedure, i termini e le modalità previsti dalla legge.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Il Responsabile del settore può dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti o dei presupposti documentali prescritti, oppure in presenza di pericolosità strutturale e/o manutentiva totale o parziale di un immobile o sua porzione, l'inagibilità dello stesso.

Tale dichiarazione può essere emessa anche in conseguenza d'ispezione presso un'unità immobiliare, al di fuori del procedimento per il rilascio del certificato in oggetto, da cui derivi la carenza sopra indicata.

L'immobile dichiarato inagibile non può essere riutilizzato fino a che non siano rimosse le cause che lo hanno fatto così dichiarare, e non sia stata conseguentemente acquisita la certificazione d'agibilità.

Art. 46 – Procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o Responsabile dello Sportello unico entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In assenza di rilascio del certificato il richiedente può richiedere al Comune il rimborso delle somme eventualmente anticipate.

Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto, a spese del Comune.

Art. 47 – Altri tipi di certificazioni e relativi procedimenti

1. Convalide di atti inerenti a procedimenti di competenza del Comune: le attestazioni vengono rilasciate a firma del Responsabile del settore competente o da suo delegato entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta dall'Ufficio protocollo, in base all'ordine di presentazione, fatti salvi termini maggiori a causa di ricerche d'archivio di fascicoli particolarmente complessi, vetusti e di difficile reperimento e/o consultazione.

2. Restituzione oneri: sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione. L'istruttoria delle richieste di rimborso oneri viene effettuata entro 30 gg. Dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo. La domanda va inoltrata allo Sportello unico, il cui responsabile individua un referente per l'istruttoria che, entro il suddette termine, contatta il richiedente e acquisisce eventuali informazioni utili all'istruttoria, non presenti nella richiesta e non reperite agli atti del Comune. Il dirigente del settore gestione del territorio, esperite le verifiche necessarie tramite i suddetti responsabili, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alle disponibilità del bilancio.

Art. 48 – Accesso ai documenti

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli artt. 7 e seguenti della Legge 07.08.1990 n° 241 e s.m.i., nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato e nel caso di ordinanze con tingibili ed urgenti.

Art. 49 – Autocertificazione

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

Devono inoltre avvalersi di tale istituto in tutti i casi in cui le leggi e gli enti preposti ne prevedano l'obbligatorietà.

Art. 50 – Asseverazione

In sede di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, o titoli equivalenti o sostitutivi, le verifiche di conformità a leggi o regolamenti possono essere sostituite da dettagliata relazione asseverata di conformità del progetto a firma di professionista abilitato iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

CAPO V – Il controllo dell'attività edilizia sul territorio

Art. 51 – Ambito di competenza sul territorio comunale

Il Responsabile dello Sportello Unico – Ufficio Tecnico esercita, anche secondo le modalità stabilite dai regolamenti comunali, la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e per la salvaguardia di questo, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ai disposti dettati dal presente *Regolamento*, e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi o nelle eventuali comunicazioni e/o dichiarazioni presentate.

Il controllo dell'attività edilizia sul territorio da parte del Responsabile dello Sportello Unico – Ufficio Tecnico attiene esclusivamente alla verifica della conformità delle opere realizzate al provvedimento abilitativo ovvero alle norme di cui al comma precedente.

Non rientra nelle competenze degli uffici comunali l'accertamento di violazioni di norme che regolamentano i diritti inerenti alla proprietà privata e in generale attività diverse da quelle urbanistico-edilizia e ambientale.

Art. 52 – Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione delle sanzioni

Il Responsabile dello Sportello Unico – Ufficio Tecnico provvede, per il tramite del Responsabile del procedimento, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e a eventuali contro-interessati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In tale comunicazione devono essere indicate:

- le generalità del Responsabile del procedimento, l'ufficio di riferimento e le modalità di accesso agli atti;
- la persona legittimata ad assumere l'atto finale;

- l'indicazione dei termini per la presentazione di eventuali memorie e controdeduzioni.

Tramite la controdeduzione, l'interessato può chiedere la sanatoria in base all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando specifica domanda di Permesso di Costruire in sanatoria corredata del rilievo delle opere eseguite in assenza di adeguato titolo abilitativo, nonché della documentazione, relazione ed elaborati necessarie.

Il Responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

La sanzione è irrogata dal Responsabile mediante apposito provvedimento ordinatorio che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato, desunto dall'eventuale descrizione dell'accertamento;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) indicazione di azioni sostitutive da parte del Comune in caso d'inerzia del trasgressore;
- e) eventuale indicazione circa la possibilità che il Comune acquisisca a titolo gratuito gli immobili oggetto dell'abuso edilizio in base alla vigente normativa;
- f) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- g) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- h) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

All'atto, ove non riassunto nel contenuto del provvedimento, va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Il Responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato, dalla cui data decorrono i termini per l'adempimento.

Art. 53 – Fase d'esecuzione d'ufficio

Il Comune di Osio Sopra, in base alla legge e all'obiettivo di preservare il territorio e di consentire l'edificazione e l'organizzazione dello stesso nel rispetto della pianificazione e dei regolamenti emanati in materia di edilizia, di territorio, d'igiene e di tutela ambientale, promuove la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e attua la repressione dei fenomeni d'abuso, intervenendo a spese dei trasgressori in caso di loro inerzia.

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge e sopra richiamate.

Il Responsabile del procedimento verifica se sono presenti le condizioni per l'acquisizione gratuita al Comune degli immobili abusivi non demoliti e provvede conseguentemente alla predisposizione degli atti necessari.

Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, riservandosi di richiedere il risarcimento del danno ambientale e/o materiale subito.

Art. 54 – Responsabilità delle violazioni

Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o dei titoli equivalenti o sostitutivi, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti, alle prescrizioni contenute nei permessi di costruire, ai fini e per effetti previsti dal D.P.R. n. 380 del 2001 e alle norme sopra richiamate. Essi sono pertanto solidalmente tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie

e alle spese per l'esecuzione in danno nel caso di demolizione di opere abusive, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il progettista delle opere, con particolare riferimento alla denuncia d'inizio attività e alle autocertificazioni e alle dichiarazioni volte ad asseverare la conformità alle norme, assume la qualifica di esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi del codice penale. E' responsabile della veridicità di quanto asseverato e, in caso di dichiarazione non veritiera, è passibile delle sanzioni previste dalla legge, oltre che alla segnalazione all'Autorità giudiziaria e al competente ordine professionale, da effettuarsi a cura del responsabile del procedimento e/o del responsabile del settore competente.

Il direttore dei lavori che accerti la violazione alle prescrizioni fornite dallo Sportello unico (attraverso il rilascio del permesso, etc.) è immediatamente tenuto a contestarla agli altri soggetti responsabili, invitandoli a sospendere i lavori irregolari e a ripristinare le opere in conformità al progetto approvato. Contestualmente egli deve fornire al referente dello Sportello unico dell'edilizia del Comune una motivata segnalazione delle violazioni accertate, verificando se le difformità equivalgono a variazione essenziale del progetto e, in tal caso, rinunciare all'incarico. Mancando tali segnalazioni, in presenza di violazioni o difformità rispetto ai permessi per costruire rilasciati o acquisiti tramite D.I.A. il direttore lavori è considerato solidalmente responsabile delle violazioni attuate e passibile delle sanzioni previste dall'art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

TITOLO II - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA EDILIZIA

CAPO I – Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 55 – Disciplina del verde su aree pubbliche

Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi e gli altri luoghi pubblici, deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce;
- forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- sviluppo più o meno rapido;
- caratteristiche dell'apparato radicale;
- resistenza all'inquinamento;
- rilevanza estetica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Altresì, sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

Il Comune di Osio Sopra è dotato del "*Regolamento per l'adozione del verde pubblico*", a cui è necessario fare riferimento in caso di assegnazione di aree verdi pubbliche a cittadini e associazioni che intendano occuparsi della gestione e della tutela di porzioni di aree verdi pubbliche disponibili.

Art. 56 – Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione, accessibilità e messa in sicurezza delle persone, utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezione e ripristino, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Art. 57 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del *Codice della Strada* e relativo *Regolamento di esecuzione e di attuazione*.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso dell'Amministrazione comunale. Sono fatte salve diverse e più specifiche disposizioni della normativa in materia.

La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Art. 58 – Percorsi pedonali

Le strade di nuova formazione devono essere realizzate con marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali protetti da equiparare a servitù di passaggio pubblico, di larghezza minima pari a 1,5 m., realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (si vedano, in particolare, l'art. 4, ai punti 4.2.1., 4.2.2., e l'art. 8 al punto 8.2.1.) e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 (si vedano, in particolare, i punti 2.1., 2.2. 2.1.3., 2.1.4. dell'allegato), inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Quanto stabilito al comma precedente va applicato anche nel caso di interventi su situazioni esistenti, laddove le condizioni materiali lo rendano possibile.

La protezione e la separazione dei suddetti percorsi pedonali o marciapiedi potrà avvenire tramite la posa di dissuasori verticali (archetti, pali, etc.) volta anche a evitare la sosta non regolata dei veicoli.

I passaggi pedonali devono essere preferibilmente illuminati nel periodo notturno, ed evidenziati in ogni caso.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto e omogeneo, con impiego anche di colorazioni o rilievi diversi atti a consentire la percezione di segnalazioni e orientamento anche ai non vedenti o agli ipovedenti. Non sono ammesse fessure in griglie e altri manufatti

con larghezza o diametro superiore a cm. 1,5; i grigliati a elementi paralleli devono essere posti ortogonalmente al senso di marcia principale.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico tramite attraversamenti della sede stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Fino a un'altezza minima di 2,2 m. dal piano di calpestio non devono esistere ostacoli di alcun genere che possano essere causa di infortunio a una persona in movimento (per esempio, tabelle segnaletiche, cartelli stradali, elementi sporgenti dai fabbricati, tende fisse o mobili, etc.).

Art. 59 – Percorsi ciclabili

In concomitanza alla costruzione di nuove strade devono essere realizzati percorsi ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando, ove possibile, percorsi alternativi al transito veicolare, e, in ogni caso atti a consentire la più ampia mobilità dei ciclisti in condizioni di sicurezza.

I percorsi ciclabili dovranno essere realizzati tenendo conto della rete dei percorsi ciclabili esistenti e di quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente dai suoi strumenti di attuazione.

Qualora lo strumento urbanistico, a seguito di variante, non contempli specifici elaborati afferenti al sistema della rete ciclopedonale, si stabilisce che:

- in casi specifici e adeguatamente motivati, i percorsi ciclabili possono essere realizzati in spazi promiscui con aree pedonali (nucleo di antica formazione, inidonea sezione stradale, etc.);
- sulle strade urbane di maggior scorrimento i percorsi ciclabili o ciclopedonali devono essere realizzati in sede propria; solo ove per motivi tecnici ciò non fosse possibile, è consentita la loro realizzazione in corsia riservata. Su tutte le altre strade (di quartiere, sulle strade locali, etc.), le piste ciclabili devono essere preferibilmente realizzate in sede propria;
- la separazione fisica dei percorsi per le biciclette, o in uso promiscuo con i pedoni, dalle corsie per la circolazione veicolare, deve essere preferibilmente realizzata attraverso idonei spartitraffico fisicamente invalicabili che altresì consentano la messa a dimora di essenze arboree e/o di filari arbustivi;
- la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale scabro, compatto ed omogeneo.

Fino a un'altezza minima di 2,4 m. dal piano di calpestio non devono esistere ostacoli di alcun genere che possano essere causa di infortunio a una persona in bicicletta (per esempio, tabelle segnaletiche, cartelli stradali, elementi sporgenti dai fabbricati, tende fisse o mobili, etc.).

Art. 60 – Spazi porticati

La realizzazione di spazi porticati a uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso prevalente, rispettandone soprattutto le caratteristiche preesistenti negli interventi del nucleo di antica formazione. 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.

Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare l'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

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

Art. 61 – Volumi tecnici e impiantistici

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.), da costruirsi su suolo pubblico o di uso pubblico, fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui vengono inseriti.

La realizzazione di manufatti tecnici e impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo in quanto pertinenza di unità immobiliari principali.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel *Codice della Strada* e nello strumento urbanistico generale (riferimento Allegato al D.M. 29.05.2008 in materia di distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche).

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione. In prossimità delle zone residenziali deve essere verificato l'impatto acustico generato da tali impianti.

Art. 62 – Intercapedini e griglie di aerazione

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

Art. 63 – Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal *Codice della strada* e dal suo *Regolamento di esecuzione e di attuazione*.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e non superiore a m. 6,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati (o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso), deve essere non inferiore a m. 4,00, fatte salve deroghe ammesse dal *Codice della strada*.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali a una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dalle intersezioni o dagli angoli delle strade.

Nel caso si dovessero prevedere l'apertura di due o più passi carrai la distanza minima da rispettare non deve essere inferiore a m. 2,00;

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; devono avere larghezza minima di m. 2,50 se rettilinee e m. 3,50 se curve, oltre che riportare una pendenza non superiore al 20%.

Nei nuovi insediamenti produttivi i passi carrabili adibiti a passaggio di mezzi pesanti la misura minima deve essere pari a m. 6,50 e, in ogni caso, la capacità di passaggio deve essere verificata in relazione ai mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.

La ristrutturazione, riconversione o sostanziale riorganizzazione di immobili produttivi, compresi i casi di subentro di attività lavorative, determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrai esistenti alle previsioni del presente *Regolamento*, nonché alle misure minime di cui al comma precedente. Sono ammesse deroghe per i casi in cui si dimostri l'impossibilità costruttiva di eseguire le modifiche necessarie o la grave limitazione alle attività produttive.

Gli ingressi carrai esistenti sono oggetto di adeguamento alla presente norma nel caso in cui l'area o l'immobile a cui danno accesso siano oggetto d'interventi:

- di ristrutturazione edilizia, intesa come intervento di demolizione e ricostruzione;
- che comportino significativi interventi sugli spazi esterni e/o sulle recinzioni e i cancelli;
- di ristrutturazione urbanistica;
- demolizione, sopraelevazioni e ampliamenti, se questi ultimi consistono in un volume superiore al 25% di quello esistente;
- di sostituzione previa demolizione del passo carrabile o della recinzione di cui lo stesso fa parte.

I cancelli pedonali e carrabili devono aprirsi all'interno della proprietà.

In prossimità degli accessi pedonali deve essere garantita la sosta in sicurezza di disabili in carrozzina.

Nel caso di apertura di nuovi accessi carrabili su marciapiedi esistenti, sarà cura del richiedente procedere con il ripristino del manto e dei cordoli a regola d'arte.

All'interno di complessi immobiliari è consentita l'apertura di cancelli pedonali di servizio prospicienti marciapiedi esistenti, o aree pubbliche, al fine di soddisfare esigenze contingenti, acquisito il parere dell'assemblea condominiale.

La deroga a uno o più disposti del presente articolo è ammessa in caso di impossibilità tecnico progettuale, da comprovare mediante apposita relazione a firma del tecnico progettista.

Art. 64 – Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni a inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso. È vietato l'uso del filo spinato e/o altro materiale che per forma possa costituire pericolo per l'incolumità delle persone. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Attraverso il rilascio degli atti abilitativi, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale. In corrispondenza con intersezioni o incroci stradali, le recinzioni devono essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo e dell'angolo della curva o intersezione, utilizzando un arco di cerchio avente un raggio non inferiore a 3 m.

Sul territorio comunale le recinzioni non possono superare l'altezza massima di m. 1,60 e devono essere prevalentemente trasparenti per almeno m. 1,00 nella parte terminale. Le recinzioni possono essere sempre sostituite da siepi di pianta sempreverde aventi un'altezza massima di 2,00 m.

Nelle zone destinate a insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni prefabbricate/in muratura o in rete metallica per un'altezza massima di m. 2,00; esse devono essere prevalentemente trasparenti per almeno m. 1,20 nella parte terminale.

La parte terminale e trasparente delle recinzioni su fondi destinati a qualunque uso o attività, a prescindere dal materiale e dalla tecnologia impiegata, deve riportare una percentuale di spazi vuoti maggiore o uguale al 66% della superficie. Sono esclusi da tale prescrizione i cancelli, carrali o pedonali, i quali possono avere un rapporto percentuale inferiore.

Non sono ammesse recinzioni formate da muri ciechi, salvo i casi in cui ricorra la necessità di realizzare simili manufatti per ragioni di sicurezza, per la quale il richiedente dovrà fornire adeguata giustificazione e documentazione, da concordare con lo Sportello unico. Altresì, è vietata l'applicazione successiva di reti, teli, pannellature cieche che modifichino le caratteristiche di quanto autorizzato, soprattutto in relazione alle condizioni di visibilità.

Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette e adeguatamente inserite nel contesto della struttura. Tale disposizione è obbligatoria nel caso di interventi di nuova costruzione o che prevedano il rifacimento delle recinzioni/ingressi pedonali.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta con riferimento a ogni spigolo del lotto, si raccordi con i manufatti esistenti.

In zona agricola definita dal P.G.T. vigente, sono ammesse:

- recinzioni a protezione di terreni destinati a colture specializzate a frutteto od orti, mediante l'utilizzo di paletti in legno fissati a terreno mediante plinti in cls totalmente interrati e rete metallica plastificata di colore verde per un'altezza complessiva non superiore a m. 1,60 dal piano di campagna, affiancata da siepe campestre composta da essenze autoctone (carpini, biancospino, etc.).
- recinzioni metalliche plastificate di colore verde o in legno, fissate a terreno mediante plinti in cls totalmente interrati, di pertinenza delle stalle (paddock) aventi altezza massima di m. 1,60. Recinzioni con altezze superiori e caratteristiche costruttive diverse potranno essere autorizzate, esclusivamente nel caso di allevamento di animali potenzialmente pericolosi (cani, struzzi, etc.), previa presentazione di adeguata e motivata documentazione, fermo restando l'obbligo di affiancare qualsiasi tipo di recinzione (a esclusione dei paddok) a siepe campestre composta da essenze autoctone;
- è inoltre consentita la recinzione con muretto e parte superiore trasparente (nel rispetto dei requisiti citati ai commi precedenti circa gli insediamenti diversi da quelli produttivi) della sola area di pertinenza dei fabbricati sia residenziali che destinati alle strutture agricole (stalle, depositi, etc.), con esclusione perentoria di recinzione del terreno libero, anche incolto ma con possibilità di coltivo, e di recinzioni atte a suddividere cortili e aie. Per area di pertinenza in zona agricola, al solo fine del rispetto del presente punto, si deve intendere la superficie strettamente pertinente al fabbricato residenziale e/o alla struttura agricola produttiva: tale area deve avere una superficie non superiore al triplo della superficie coperta dei manufatti considerati; eventuali deroghe al rispetto di tale parametro sono ammesse per esigenze motivate e comprovate;

I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o compromettere la possibilità futura di installazione o adeguamento.

In caso di ricostruzione parziale o totale di muri esistenti in pietra è ammessa la deroga al presente articolo.

Art. 65 – Antenne e parabole

Si rimanda al Regolamento per “ *Installazione ed esercizio degli impianti per le telecomunicazione e la radiotrasmissione*”.

L'installazione degli apparati trasmettenti e di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico degli edifici e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le parabole dovranno avere colori a tinta unita ed opachi.

Gli apparati di controllo (scatole di alimentazione, decodifica, amplificazione, distribuzione, ecc.) dovranno essere collocati all'interno dell'ingombro plani – volumetrico dell'edificio mentre la rete di distribuzione dovrà essere realizzata sottotraccia.

E' tassativamente vietato collocare antenne paraboliche o di altro tipo sulle facciate degli edifici, all'esterno dei balconi, sulle finestre. Il presente divieto è relativo ai soli elementi prospettanti sugli spazi pubblici.

Art. 66 – Condizionatori e altre apparecchiature tecnologiche

L'installazione di apparecchiature per il condizionamento dei locali o di altro tipo, a esclusione di quelli con funzioni di sicurezza (sistema di telecamere, sirene, etc.), deve ispirarsi ai principi di decoro delle qualità estetiche, urbane e ambientali del contesto in cui vengono collocate.

È fatto divieto di installare condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, cortili, patii, giardini, nel caso essi siano visibili dal piano strada o dalla pubblica via.

Quando non sia possibile soddisfare i requisiti sopra citati, la soluzione più adeguata dovrà essere presa in accordo con lo Sportello unico per l'edilizia.

Ogni nuova installazione, o lo spostamento delle apparecchiature esistenti, dovrà essere comunicata allo Sportello unico 10 giorni prima dell'effettiva esecuzione.

Art. 67 - Tende parasole, lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica

L'installazione a porte, porte-finestre, finestre o vetrine di tende parasole aggettanti su spazi pubblici è consentita al piano terra solo su spazi pedonali, come piazze o marciapiedi, mentre è sempre permessa per i piani superiori. Nel caso di estensione su marciapiedi, la tenda dovrà essere di tipo retrattile; l'oggetto massimo non dovrà coprire almeno 50 cm di passaggio; l'altezza minima della tenda o relativi accessori non dovrà essere inferiore a mt. 2,20.

In ogni caso, prima di procedere all'installazione delle tende, il Richiedente dovrà consultare e concordare con l'Ufficio Tecnico i dettagli, i materiali, i colori e le modalità di applicazione delle attrezzature.

Inoltre nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Le lapidi commemorative e le lastre in pietra della toponomastica comunale poste sui fronti degli edifici non possono essere in alcun caso manomesse, asportate, o danneggiate.

Le eventuali richieste di asportazione o modifica, per motivate ragioni, devono essere inoltrate all'Amministrazione Comunale la quale, eventualmente, ne disporrà l'autorizzazione.

I fronti degli edifici esposti sullo spazio pubblico non possono essere modificati o alterati senza previa autorizzazione comunale, neppure con pitturazioni, decorazioni, tinteggiature migliorative. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

L'Amministrazione Comunale può applicare sui fronti degli edifici e nelle aree di proprietà privata targhe, cartelli, segnali di utilità pubblica. Tali elementi possono essere ad esempio:

- le lastre in pietra od i cartelli metallici dei toponimi;
- i cartelli stradali e dei trasporti o servizi pubblici (es. servizi postali, di soccorso, etc.);
- le lastre e i capisaldi con indicazioni altimetriche, di tracciamenti, etc.;

- gli accessori, quali mensole, ganci, condutture necessari per i servizi tecnologici pubblici;
- gli elementi di arredo urbano.

Tali elementi non devono essere nascosti o alterati da lavori riguardanti la proprietà privata.

Perciò, prima dell'inizio di qualsiasi intervento che possa interessare, anche indirettamente, tali elementi la proprietà deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che eventualmente si riserva di prescrivere le modalità di salvaguardia o protezione degli stessi.

Le targhe indicanti il numero civico degli edifici e i loro accessi sono assegnate e applicate all'Amministrazione comunale su fronti e recinzioni a spese dei proprietari privati.

Nel caso la demolizione di un edificio o la soppressione di un accesso comportasse la variazione della numerazione civica, il Proprietario è chiamato a restituire all'Amministrazione le targhe.

La posa di mezzi pubblicitari è disciplinata dal “ *Regolamento del Piano degli Impianti Pubblicitari* “ approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 6 in data 02.03.2011.

Art. 68 – Spazi ineditati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

A cura della proprietà, le suddette aree devono essere periodicamente fatte oggetto di taglio del manto erboso, al fine di prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali potenzialmente nocivi o pericolosi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia (*Ambrosia artemisifolia* o *elatior*).

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità e non producano difficoltà alla pubblica circolazione.

Art. 69 – Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale esclusa quella relativa ai giardini e alle parti che non danno accesso agli ingressi delle unità immobiliari, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione in ossequio ai requisiti e alle modalità stabiliti dalla L.R. 17 del 2000 e successive modificazioni e integrazioni.

I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso. Il Comune, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.

Art. 70 – Tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici

La tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici riguarda esclusivamente le superfici delle facciate esterne, nonché di eventuali accessori ed opere correlate, come parapetti, gronde, sporti, etc..
Prima dell'inizio delle opere dovrà essere data comunicazione all'UTC, descrivendo adeguatamente la natura dei lavori previsti, nonché la data d'inizio e di conclusione degli stessi.

Per procedere all'esecuzione delle tinteggiature è necessario concordare preventivamente il colore con l'Ufficio Tecnico, provvedendo all'esecuzione di almeno tre campioni da eseguirsi direttamente sulle superfici da tinteggiare. Nel corso del sopralluogo di verifica dei campioni, il Tecnico comunale procederà alla redazione di verbale nel quale sarà specificato il colore concordato con riferimento ai codici identificativi. In caso di mancata comunicazione, o di esecuzione difforme da quanto concordato preliminarmente, l'Ufficio Tecnico potrà disporre la sospensione dei lavori ed il rifacimento delle parti ritenute non confacenti.

Se la tinteggiatura dei fronti fosse eseguita contemporaneamente ad opere edilizie riguardanti organicamente l'edificio (ad es. ristrutturazioni edilizie, manutenzioni straordinarie, etc.), esse devono essere descritte all'interno degli elaborati che compongono la pratica edilizia. Per le nuove costruzioni, nonché per tutti gli edifici che prevedano il rifacimento delle facciate, la colorazione dei fronti esterni deve obbligatoriamente essere effettuata consecutivamente alla realizzazione degli intonaci e non in tempi differiti, fermo restando quanto sopra specificato riguardo alla definizione dei campioni e alla scelta del colore.

Nella scelta dei colori delle tinteggiature saranno preferiti cromatismi in armonia con il contesto edificato limitrofo, mentre per la scelta dei materiali da impiegare si deve prediligere l'impiego di materiali naturali, ecologicamente compatibili, duraturi e di qualità certificata. Nel caso di manutenzione di fronti di edifici storici individuati nel PGT vigente, il colore delle tinteggiature dovrà riprendere i cromatismi originali e armonizzarsi con gli elementi architettonici e/o decorativi delle facciate. Particolari prescrizioni potranno essere segnalate per gli edifici dei Nuclei di Antica Formazione ed in tal caso l'avvio dei lavori è soggetto a preventivo

Art. 71 – Disciplina del verde su aree private

Il Comune di Osio Sopra riconosce le essenze arboree quali esseri viventi necessari per l'ecosistema e come tali le sottopone a tutela.

Pertanto, le aree private adibite a verde organizzato (giardini, orti, attività agricole, florovivaistiche; attrezzature sportive, etc.) oppure incolto devono rispettare il vigente *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale* nonché le previsioni che seguono.

Le aree private adibite a verde organizzato, a cura della proprietà, devono essere periodicamente fatte oggetto di taglio del manto erboso, al fine di prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia (*Ambrosia artemisifolia* o *elatior*).

Con provvedimento motivato, per motivi igienico-sanitari o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano. Le siepi non possono superare l'altezza di 2 m.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Viene raccomandata la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni esistenti ogni qualvolta ve ne sia la possibilità, al fine della riduzione della radiazione solare. La coltre vegetale in luogo di superfici in cemento, asfalto o pietra incrementa gli effetti di assorbimento e attenuazione della radiazione solare e, dunque, apporta un miglioramento delle condizioni del microclima nell'ambiente esterno.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, possibilmente, al ripristino delle originarie architetture vegetali nonché delle essenze più antiche.

Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto deve essere in ogni caso corredato da relazione a firma di professionista o impresa esecutrice abilitati, con specifica competenza in materia, circa le motivazioni dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive. Per gli interventi di spostamento di specie arboree, in particolare, devono essere adottate tecniche e accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo. Sono considerate motivazioni adeguate, ad esempio: i danni provocati alle strutture dei fabbricati dall'apparato radicale o aereo, l'esistenza di patologie in corso che non consentano, anche mediante opportuni interventi e cure, il recupero vegetativo dell'esemplare arboreo, la necessità di attuare un intervento edilizio ammesso dal vigente strumento urbanistico generale, nonché dal presente *Regolamento* che sarebbe altrimenti impossibilitato dalla presenza delle essenze arboree esistenti.

E' vietato utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non compatibili con il loro portamento e i loro apparati; è vietato affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti; è vietato scorticarli e danneggiarli.

È vietato pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi, onde consentire un'adeguata aerazione e irrigazione naturale dell'apparato radicale, pertanto alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia deve essere assicurata la permeabilità del terreno.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Nella posa delle essenze arboree, la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie e alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici, oppure alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al piano carrabile della pubblica strada.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e ciclopedonale o compromessa la visione della segnaletica e di eventuali specchi riflettenti, nonché la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il prima possibile.

L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune in danno al trasgressore. Le violazioni saranno, a seconda della gravità, assoggettate a una sanzione pecuniaria.

Nelle aree di verde privato e nelle fasce di filtro sono ammessi manufatti per il godimento dei giardini (pergolati, gazebo) e piccole costruzioni per il deposito degli attrezzi nella misura stabilita nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio. Tali manufatti devono essere realizzati preferibilmente in legno e devono inserirsi armoniosamente nell'ambiente circostante.

I pergolati non potranno essere coperti né essere chiusi lateralmente con strutture fisse.

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

Sezione I – Le costruzioni e il contesto

Art. 72 – Definizione di costruzione

Per costruzione si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo che abbia carattere di consistenza e stabilità, comportando una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e che, almeno potenzialmente, in virtù delle intrinseche caratteristiche funzionali e tipologiche, è destinata a perdurare nel tempo.

Nella definizione di costruzione non ha rilievo il mezzo tecnico attraverso il quale sia assicurata la stabilità del manufatto al suolo, in quanto la stabilità non deve essere confusa con la irrevocabilità della struttura o con la perpetuità della funzione assegnata a essa dal costruttore; il concetto di stabilità, invece, si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare un bisogno non temporaneo. Nella nozione di costruzione non ha, altresì, rilievo il livello di posa, di elevazione, l'entità del suo sviluppo volumetrico, l'uniformità o continuità della massa, né la sua funzione o destinazione.

Art. 73 – Allineamenti e arretramenti

Con specifico motivato provvedimento amministrativo, al fine di garantire il rispetto dell'unitarietà dei caratteri compositivi e/o formali delle cortine edilizie, potrà essere richiesto l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dal PGT vigente o da norme di legge.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni, previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente *Regolamento*, dalla disciplina di PGT vigente e dai relativi strumenti esecutivi, nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente a un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 74 – Prospetti su spazi pubblici

Le norme tecniche dello strumento urbanistico disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare, inoltre, le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

I parapetti, le ringhiere, le balaustre, i muretti ed elementi simili costituenti parti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, balconi, etc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza di utenti e di terzi e devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a 11 cm. e in modo da non favorire l'arrampicamento; inoltre, essi devono avere altezza non inferiore a 1,00 m. per i primi due piani fuori terra e 1,10 m. per tutti gli altri piani.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m.

Tutte le nuove aperture a piano terra con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, e di sistemi oscuranti esterni (ante, griglie, veneziane, etc.) a scorrimento lungo la parete dell'edificio o ripiegabili entro lo spessore del muro perimetrale, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m..

Art. 75 – Sporgenze e aggetti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare sporgenze o aggetti maggiori di 10 cm. al di sotto della quota di 3,50 m. misurati a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Oltre la quota di 3,50 m., e solo in presenza di aree o percorsi destinati alla mobilità pedonale o ciclopedonale, detti elementi possono arrivare a sporgere 1,20 m. e devono comunque distare dal filo esterno della carreggiata almeno di 0,50 m.

Tende, tendoni, parasole o qualunque dispositivo destinato alla pubblicità/promozione o all'ombreggiamento di aperture di attività e negozi installati al piano terra prospettanti su spazi pubblici (piazze o marciapiedi) o percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale, devono:

- essere di tipo retrattile;
- avere un'altezza di almeno 2,4 m. (compresi tutti gli accessori);
- avere un oggetto tale da non restringere più di 50 cm. di passaggio in caso di marciapiede;
- distare dal filo esterno della carreggiata di almeno 0,50 m.

In ogni caso, prima di procedere all'installazione di tali dispositivi, il richiedente dovrà consultare e concordare con il Responsabile del Sportello Unico - Ufficio Tecnico i dettagli, i materiali, i colori e le modalità di applicazione delle attrezzature.

Elementi aggettanti chiusi (per es. bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle norme dello strumento urbanistico vigente.

Balconi e pensiline di nuova realizzazione o in sostituzione degli esistenti non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,20 m., e devono comunque distare dal filo esterno della carreggiata di almeno 0,50 m. nel caso vi sia la presenza di aree o percorsi destinati alla mobilità pedonale o ciclopedonale; detta prescrizione è derogabile ove siano posti a un'altezza superiore a 5,10 m. dalla quota di calpestio.

Art. 76 – Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Art. 77 – Qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali

Al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, così come disciplinato dall'art. 13 del PGT, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non coerenti con specifiche disposizioni normative al fine di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.

In questo caso i progetti devono essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un " *progetto preliminare* " di cui all'art.30 del presente Regolamento.

Detto progetto preliminare sarà valutato dalla Commissione per la Qualità Urbana che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

Art. 78 – Portici e gallerie

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel nucleo di antica formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e con l'obiettivo dell'inserimento armonioso delle nuove opere.

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, nonché in riferimento alle previsioni di PGT vigente.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere adeguatamente illuminati da fonti luminose artificiali.

In caso di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si deve prevedere un'adeguata rete di raccolta tale da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 79 – Parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nelle aree di sosta destinate a parcheggio pubblico o in quelle private di uso pubblico, deve essere riservato ai portatori di handicap, a uso gratuito, almeno un parcheggio ogni 50 posti auto o frazione.

Tale posto auto deve riportare una larghezza minima di 3,20 m., essere opportunamente segnalato (sia con segnaletica orizzontale che verticale) e ubicato in aderenza a percorsi pedonali e in zone prossime all'accesso degli edifici pubblici di maggior frequentazione, e a questi collegato mediante percorsi orizzontali e/o raccordati tramite rampe.

Nelle vie a intenso traffico, il posto auto dovrà essere posto fuori dalla carreggiata, distante dagli incroci, senza occupare i percorsi pedonali.

Art. 80 – Salubrità dei terreni edificabili

Per le costruzioni prive di piani interrati o seminterrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. Il vespaio aerato deve avere un'altezza non inferiore a 50 cm. In caso di costruzioni con piani interrati o seminterrati, questi devono consentire la circolazione dell'aria con costante interscambio con l'esterno.

Per i locali non idonei alla permanenza di persone posti a livello del terreno, interrati o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli, purché sia garantita la ventilazione naturale costante.

Per motivate esigenze tecniche e produttive, su parere del Responsabile del competente servizio dell'Autorità sanitaria, si può derogare dall'obbligo del vespaio possono essere consentite soluzioni tecniche alternative al vespaio aerato di cui al comma 1, a condizione che sia dimostrata l'efficacia dei sistemi proposti in materia di protezione da umidità e penetrazione di gas radon.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno 15 cm. dalla quota del terreno esterno circostante.

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e

larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua \curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 81 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura

Il presente articolo si applica a tutti gli edifici del territorio di Osio Sopra ad eccezione di quelli ricadenti nel perimetro del nucleo di antica formazione e negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa dallo strumento urbanistico vigente.

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico e armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi etc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale e laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Per gli edifici di riconosciuto valore storico, esterni al nucleo di antica formazione (es. cascine), è richiesta la comunicazione per l'adeguata descrizione dei lavori previsti, con la preventiva dimostrazione del colore scelto, provvedendo all'esecuzione di almeno tre differenti campioni (dimensione minima 50x50 cm.) da eseguirsi direttamente sulle superfici da tinteggiare. Nel corso del sopralluogo di verifica dei campioni, il tecnico comunale intervenuto procederà alla redazione di verbale nel quale sarà specificato il colore concordato con riferimento ai codici identificativi.

Art. 82 – Tipi edilizi

Nella costruzione degli edifici e dei loro ampliamenti, compresa la sopraelevazione, nonché nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati e degli ambiti urbani, è necessario che i progetti prendano in considerazione preferibilmente le tipologie edilizie prevalenti nella zona che sono attinenti alle caratteristiche del fabbricato previsto.

In particolare, i nuovi progetti devono documentare le modalità previste per garantire l'idoneo e armonioso inserimento dei nuovi corpi nel contesto.

In particolare, dove le tipologie edilizie hanno valenza "storica" o conformazioni tradizionali che rappresentano qualitativamente il contesto urbano, non è ammissibile l'inserimento di tipologie non rispettose dei canoni e dei requisiti prevalenti e rappresentativi.

Per tali progetti, seppure la loro realizzazione sia assentibile anche tramite denuncia d'inizio attività, è necessario presentare preventivamente uno schema preliminare volto a documentare le previsioni degli allineamenti, dei prospetti, delle sagome di copertura, dei ritmi di facciata, corredato da idonea documentazione fotografica ed abaco dei colori previsti.

Art. 83 – Attività sulle acque pubbliche

Sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese sono vietati in modo assoluto i seguenti lavori e atti:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei torrenti, rivi e canali, con l'effetto di restringerne la normale sezione necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di metri 10 dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata alle essenze presenti in una fascia di metri 3 aderenti a partire dalle sponde;
- d) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i torrenti;
- e) le piantagioni di alberi e siepi, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini, ovvero dalle scarpate morfologiche stabili o, ancora, dal ciglio di sponde, a seconda del punto che determini maggior tutela all'elemento idrico, minore di metri 4 per le piantagioni e movimento del terreno e di metri 10 per gli scavi;
- f) la realizzazione e l'ampliamento di manufatti e costruzioni di qualunque genere e utilizzo, a distanza minore di metri 10 dal piede degli argini, ovvero dalle scarpate morfologiche stabili o, ancora, dal ciglio di sponde, a seconda del punto che determini maggior tutela all'elemento idrico;
- g) quanto stabilito al punto precedente è da applicarsi anche in assenza di previsioni della strumentazione urbanistica locale a riguardo. Eventuali deroghe sono ammesse solamente nel caso in cui le stesse vengano espressamente e motivatamente definite dalle norme urbanistiche comunali. Non risultano autorizzabili costruzioni in sanatoria realizzate dopo il 1904 entro le fasce di metri 10 di cui sopra;
- h) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- i) le variazioni e le alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e a ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- j) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai torrenti e canali pubblici minore di metri 10, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) il diritto dei proprietari frontisti di munire le loro sponde per semplice difesa, è subordinato alla condizione che le opere o le piantagioni non arrechino né alterazione al corso ordinario delle acque, né impedimento alla sua libertà, né danno alle proprietà altrui, pubbliche o private, alle derivazioni e agli opifici legittimamente stabiliti, e, in generale, ai diritti di terzi.

Sono fatte salve tutte le disposizioni di pertinenza degli enti competenti.

Art. 84 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune allegando idonea documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi.

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durata.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 85 – Detenzione di animali in ambienti domestici

È ammesso l'allevamento di piccoli animali da cortile in numero limitato al consumo diretto familiare (non più di 10 capi complessivi) purché in struttura idonea posta ad una distanza non inferiore a 10 m. dalle abitazioni più vicine, a esclusione di quella del conduttore.

Nel perimetro del centro abitato, al fine del rispetto della quiete pubblica, è ammesso il possesso di un numero ridotto di cani e gatti, purché in struttura idonea posta ad una distanza non inferiore a 10 m. dalle abitazioni più vicine (a esclusione di quella del conduttore), e commisurato allo spazio libero disponibile all'aperto.

Il possesso o l'allevamento di altre specie animali è da sottoporre all'attenzione degli uffici comunali preposti per la valutazione del grado di compatibilità con il contesto (rumorosità, pericolosità, odori, etc.)

Per l'allevamento delle varie specie è vietato utilizzare soffitte, scantinati, garage ed altri vani di pertinenza dell'abitazione, purché non motivatamente giustificato.

In ogni caso, i luoghi di permanenza degli animali devono essere mantenuti in condizioni igieniche appropriate sia per gli animali stessi che per i confinanti, rispettando ragionevoli criteri di decoro in rapporto agli spazi pubblici o privati più prossimi.

CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 86 – Qualità dell'aria in spazi confinati

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni derivanti dai materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Negli edifici di nuova edificazione, nelle valutazioni distributive degli spazi interni si evidenzia che il riscontro d'aria ottenuto tramite fronti opposti è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci ai fini dell'aerazione dei locali.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita preferibilmente mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura stabilita al successivo articolo.

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica e igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, sportive;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Art. 87 – Illuminazione naturale e artificiale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse, quali sistemi integrativi, anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo e bagno principale), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, etc.), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie etc.

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. Le aperture previste dalle nuove edificazioni dovranno essere munite di sistemi di schermatura o modalità costruttive atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

La superficie aero-illuminante riferita alla superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore al 12,5%, pari a 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata così come definita all'art. 3.4.12. del *Regolamento locale di igiene* tipo vigente. Per i locali di abitazione dovrà in ogni caso essere assicurato un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018.

Si considera equivalente alla superficie finestrata completamente verticale (0 gradi) la superficie finestrata inclinata, posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento, per un'angolazione

non superiore a 45°. Oltre tale inclinazione, l'apertura è considerata orizzontale (90°); essa è pertanto consentita solo come integrativa per una quota non superiore al 30% del requisito minimo di illuminazione richiesto.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 88 – Controllo del soleggiamento

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo, nella stagione estiva, gli effetti della radiazione solare incidente e consentendo il maggior apporto della radiazione solare in quella invernale.

Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30 gradi.

Art. 89 – Disposizioni per la riduzione del gas radon

Nella realizzazione di nuovi edifici si devono prevedere accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso di gas radon negli stessi. In particolare, le nuove costruzioni dovranno essere isolate dalla possibile risalita del gas mediante l'applicazione di apposita membrana, guaina, telo o elemento analogo, che separi fisicamente il piano dell'edificio destinato alle persone dal terreno, a prescindere dalla frequenza di utilizzo dei locali previsti su tale piano o dalla presenza di vespaio aerato.

L'obbligo di cui al comma precedente deve essere rispettato anche in presenza di un piano seminterrato o interrato non destinato alla presenza di persone, o deputato a uso autorimessa, cantina, deposito, o con funzioni analoghe, sotto il quale non sia prevista la realizzazione di un vespaio areato.

In alternativa alle misure di isolamento di cui sopra, si possono predisporre accorgimenti al fine dell'eliminazione del gas radon tramite ventilazione che consenta:

- l'eliminazione dei fattori che generano depressione all'interno dell'edificio che favorisce l'ingresso nei locali del gas;
- la messa in depressione del terreno situato sotto l'edificio;
- la generazione di una sovra-pressione artificiale nell'edificio;
- l'espulsione mediante ventilazione dell'aria ricca di radon dalla cantina.

Il riferimento per i criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon e comunque costituito dal DDG. Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor" ed eventuali ss.mm.ii. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al capitolo n. 3 delle Linee guida suddette, andrà certificata dal committente e dal progettista in fase di progetto, e dal Direttore Lavori in fase di agibilità. La verifica di

efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

In caso di costruzione di edifici che comprendono vani aperti (per esempio vano scala) che dai locali abitati o frequentati da persone arrivino fino al piano appoggiato al terreno, si raccomanda di creare un elemento di chiusura tra i piani con componente particolarmente isolato.

L'obbligo di messa in opera di sistemi volti all'eliminazione del gas radon ricorre anche in caso di interventi su edifici esistenti che comporti il rifacimento del pavimento del piano a contatto con il terreno o vespaio.

Art. 90 – Isolamento acustico

Per i nuovi edifici è fatto obbligo di rispettare criteri, indici, parametri e limiti previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

Tale condizione andrà certificata in fase di domanda dei titoli abilitativi alla costruzione.

La verifica di corrispondenza potrà essere prevista/prescritta in fase di rilascio del certificato di agibilità.

E comunque consigliata l'adozione di soluzioni tecniche che comportino risultati migliorativi a quanto sopra, in particolare per quanto concerne rumori provenienti da altre unità abitative e da impianti.

SEZIONE II - Requisiti spaziali e funzionali

Art. 91 – Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale di Igiene

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del “ *Regolamento locale di igiene* “ che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del “ *Regolamento locale di igiene* “.

Art. 92 – Coperture

Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito preferibilmente con elementi di laterizio (tegole, coppi, etc.); nel caso di impiego di materiali diversi dovrà essere sempre osservata attenzione al decoro urbano e architettonico, e all'inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante.

Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi ferma neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, concedere soluzioni alternative e/ pendenze superiori e/o volumi tecnici fuori uscenti dalle coperture sia piane che a falde che curve.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale in caso d'intervento di nuova costruzione o comunque di modifica in altezza della sagoma di un edificio esistente, prescrivere una particolare soluzione di copertura, per motivate ragioni di carattere paesaggistico, ambientale e/o architettonico, quali, a titolo esemplificativo, la necessità di salvaguardia di visuali panoramiche ovvero il rispetto di un determinato ordine compositivo ed architettonico.

Nelle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento del manto di copertura del tetto, ovvero nel caso di interventi di posa di pannelli solari, le opere devono essere progettate in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione possano avvenire in condizioni di sicurezza.

Pertanto sia l'accesso alla copertura che la morfologia della stessa devono consentire l'accesso, lo stazionamento ed il movimento su di essa in condizioni tali da non configurare il rischio di caduta dall'alto; ove ciò non sia possibile la copertura dovrà essere dotata di idonei sistemi di ancoraggio.

Costituiscono riferimento le norme del " *Regolamento locale d'igiene* " e le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'A.S.L.

Tra i locali abitabili posti al di sotto della struttura di copertura e la struttura del tetto è opportuno che venga realizzata un'intercapedine, affinché venga consentita la ventilazione forzata o naturale.

Art. 93 – Locali sottotetto

Per sottotetto si definisce lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio e sovrastante l'ultimo piano dell'edificio stesso.

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi non devono determinare alterazione della morfologia urbana. A tal fine devono essere individuati gli elementi progettuali più idonei atti ad assicurare, in armonia con il contesto edificato, il rispetto del decoro e dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento. I sottotetti che vengono realizzati come spazi principali o accessori o di servizio di abitazione, concorrono a costituire volume e superficie lorda di pavimento, da calcolarsi secondo i criteri contenuti nella strumentazione urbanistica vigente.

Ai sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra l'ultimo solaio abitabile e la copertura. L'accesso agli stessi è consentito tramite scala fissa o retrattile per assicurare la manutenzione dell'intercapedine stessa.

Art. 94 – Cavedi

Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati.

I cavedi devono avere preferibilmente pareti in tinte chiare e interamente libere e terminare in basso su pavimenti impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aero-illuminazione di servizi igienici, corridoi da disimpegno, la costruzione o formazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine.

Nei cavedi non sono permessi aggetti.

Art. 95 – Cortili, patii e chiostrine

E' permessa la costruzione di cortili interni allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e a una sola stanza abitabile per appartamento. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

I cortili devono avere, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile agli automezzi: ove tali accessi per automezzi debbono superare dislivelli, occorrerà che abbiano superficie antisdrucchiabile, pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno cm. 100, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acque. Ogni cortile deve essere provvisto di prese d'acqua.

I cortili esistenti non possono essere frazionati da nuovi muri divisorii o recinzioni.

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei pozzi luce, nei cavedii e nelle chiostrine non sono permessi aggetti. Essi devono essere permanentemente aperti alla sommità in modo da consentire un'adeguata aerazione.

Art. 96 – Spazi seminterrati e interrati

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:

- seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- interrato è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

I locali interrati non possono essere destinati ad abitazione.

I locali seminterrati possono essere destinati a usi che comportino permanenza di persone quali, per esempio, servizi igienici, depositi e magazzini di vendita, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando riportino i requisiti minimi di agibilità e di sicurezza previsti dalla vigente normativa in materia per le destinazioni specifiche, e le funzioni previste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche, del *Codice della strada* e degli eventuali regolamenti condominiali.

Art. 97 – Autorimesse o posti auto privati – depositi cicli

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m 3,00.

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq. 14, esclusi gli spazi di manovra.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concesso di derogare fino ad un massimo del 25%.

La realizzazione delle autorimesse interrate non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata.

In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa delle autovetture, dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle sedi stradali.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti che coinvolgano spazi esterni, dovranno essere previsti idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli.

Art. 98 – Autorimesse pubbliche o d'uso pubblico

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera.

Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti.

Qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.

In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto.

Le autorimesse pubbliche dovranno essere presegnalate da apposita segnaletica.

Art. 99 – Scale

Per gli edifici pubblici, di uso pubblico e le scale a servizio di due o più unità immobiliari sono prescritti i seguenti requisiti:

- larghezza non inferiore a 1,20 m.;
- andamento regolare e omogeneo per tutto lo sviluppo della scala;
- le scale devono essere interrotte entro le 10 alzate con idonei pianerottoli, che, per le nuove costruzioni devono avere profondità non inferiore a 1,2 m., mentre i pianerottoli d'arrivo devono avere il lato minore non inferiore a 1,5 m..

Anche se sconsigliata, ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque a uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di 25 cm. Escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno 1,20 m. per ogni gradino.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, depositi, etc. devono avere una apertura di diametro non inferiore a 1,40 m.

Art. 100 – Ascensori

L'installazione dell'ascensore è obbligatoria negli edifici che si superino i tre piani compresi i piani interrati (a esclusione di quelli unifamiliari). Non sono soggetti a tale obbligo gli edifici di quattro o più piani che presentino gli ingressi di tutte le unità immobiliari poste a tali livelli (quarto o più) non oltre il terzo piano.

Per gli edifici sino a tre livelli di piano è raccomandato prevedere la futura realizzazione di un vano per l'installazione di ascensore o altro meccanismo per il raggiungimento dei piani superiori.

Per gli edifici pubblici e di uso pubblico l'ascensore è comunque obbligatorio, salvo per gli edifici a un unico livello raggiungibile mediante rampe.

Art. 101 – Scale di sicurezza

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e infortuni.

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

Tali scale, qualora realizzate con esclusione di copertura e/o chiusure perimetrali, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità.

Le scale di sicurezza prive di copertura e/o chiusura perimetrali possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente regolamento, a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3,00 da pareti finestrate

Art. 102 – Spazi e modalità per la raccolta dei rifiuti urbani

Ogni unità immobiliare deve ospitare al proprio interno i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, in base alle modalità stabilite dal Comune tramite l'esecuzione del servizio. Per i condomini e le attività lavorative sono previsti appositi contenitori.

Le immondizie domestiche e in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, dei locali e degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi sacchetti a ciò destinati senza che vi sia alcuna possibilità di dispersione.

I sacchetti possono essere temporaneamente stoccati in contenitori, i quali possono essere collocati anche nei cortili di pertinenza delle predette proprietà, con l'obbligo di posizionarli in punti che non provochino disagio e inconvenienti igienico-sanitario per chicchessia. In particolare, i contenitori per la raccolta dei rifiuti umidi dovranno essere collocati nei punti più lontani possibili dalle finestre degli edifici, privilegiando la tutela degli edifici limitrofi alla proprietà. Si evidenzia che i contenitori sono arredi mobili e come tali non soggiacciono alle norme edilizie.

Per favorire l'idonea collocazione e la protezione dei contenitori per la raccolta differenziata dagli agenti atmosferici, nei cortili è ammessa la posa di manufatti idonei a ospitare convenientemente i contenitori: tali manufatti, di norma, devono consentire un ottimo livello di aerazione e avere altezza non superiore a m. 2,10, e comunque, nel caso siano posti lungo le recinzioni, con altezza non superiore alle stesse, e realizzati in modo tale da mascherare la vista dei contenitori dalla strada. Tali manufatti non devono possedere requisiti di agibilità, ma devono essere decorosi e dimensionati appositamente per ospitare i contenitori, devono, altresì, essere realizzati con materiali di comprovata solidità. I manufatti che hanno tali requisiti, avendo specifica finalizzazione ed essendo vincolati all'utilizzo temporaneo suddetto, non devono essere assoggettati alla verifica dei parametri edilizi previsti dalle vigenti normative. La realizzazione di tali manufatti è da comunicare allo Sportello unico per l'edilizia del Comune; in tal caso, in assenza di opere murarie o strutturali, per il progetto non è necessaria la firma di tecnico abilitato.

In caso di nuova realizzazione di recinzioni o di parti di esse che diano sulla pubblica via, deve essere costituito uno spazio idoneo al deposito dei sacchi o dei contenitori per la raccolta differenziata, di dimensioni tali da poter raccogliere i quantitativi di rifiuti prodotti dalle unità immobiliari esistenti nell'edificio o, se del caso, dalle attività produttive/artigianali; ciò al fine di evitare l'accumulo di sacchi e contenitori lungo le banchine stradali.

In caso di realizzazione di locali rifiuti, fermo restando che tali depositi devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti, i locali rifiuti dovranno assicurare le caratteristiche seguenti:

- avere superficie adeguata all'utenza e ai rifiuti prodotti;
- altezza minima interna di 2,10 m., e una porta metallica a tenuta facilmente lavabile e disinfettabile a chiusura automatica di dimensioni m. 0,90 x 2,00;
- avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile fino all'altezza di m. 2 dal pavimento;
- essere ubicati a una distanza minima dai locali di abitazione di 10 m., muniti di dispositivi di idonea sezione, corredata da dispositivi di aerazione che assicurino adeguata ventilazione naturale o forzata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
- devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
- devono essere muniti di dispositivi idonei a evitare la presenza di roditori, insetti ed altri animali;

- devono essere previsti separati contenitori per la raccolta dei rifiuti e la differenziazione per tipologia di frazione (carta, vetro, metalli, etc.), per il deposito dei rifiuti pericolosi o tossici e nocivi (batterie, farmaci, etc.);
- devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada o da spazi preposti anche alla circolazione veicolare.

In caso di nuovi fabbricati, il progetto edilizio deve dimostrare il soddisfacimento dei requisiti stabiliti al presente articolo.

Art. 103 – Locale per l'alloggiamento delle biciclette

Nelle zone residenziali, in caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore alla superficie necessaria per consentire il deposito di almeno una bicicletta per unità immobiliare.

Lo spazio minimo richiesto per il parcheggio di una bicicletta deve essere compreso in un rettangolo delle dimensioni di 2 m. (lunghezza) per 0,8 m.

Il presente articolo deve essere inteso come prevalente nei confronti dei regolamenti condominiali che stabiliscano il divieto del ricovero delle biciclette negli spazi comuni.

Art. 104 – Le piscine esterne

Le piscine devono essere pertinenziali all'unità immobiliare principale e sono costituite da struttura interrata o seminterrata (con parte esterna non oltre i 40 cm. dal piano di calpestio), avente una superficie massima non superiore ad 1/5 dell'area libera.

Nel rispetto di quanto stabilito dalle norme dello strumento urbanistico vigente, le piscine all'aperto permanenti devono possedere le seguenti caratteristiche:

- rivestimenti della vasca con materiali durevoli e idonei all'uso, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) e quelli già presenti nel contesto dell'abitazione; altresì, sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno;
- collocazione degli impianti tecnologici (adduzione, filtraggio, pompaggio, pulizia, etc.) in un apposito locale tecnico, preferibilmente interrato, ovvero in un locale ricavabile all'interno dell'edificio residenziale della medesima proprietà;

Le piscine montate temporaneamente all'aperto possono essere collocate nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali o su lastrici solari, purché sia comprovata tecnicamente, a cura della proprietà, la fattibilità sotto il profilo statico. La loro struttura deve essere leggera, facilmente smontabile, non ancorata in modo permanente al terreno o alla pavimentazione. La loro installazione non può superare il lasso temporale di sei mesi/anno.

Le dotazioni degli impianti tecnologici delle piscine temporanee devono essere collocate in un apposito locale tecnico, anch'esso temporaneo e facilmente smontabile, ovvero in un locale ricavabile all'interno dell'edificio della medesima proprietà.

Nelle zone agricole le piscine potranno essere autorizzate valutando, anche previo sopralluogo del Responsabile del Sportello Unico – Ufficio Tecnico, la collocazione rispetto al contesto in cui dovranno essere inserite, i movimenti di terra necessari e le opere connesse quali sistemazioni esterne, percorsi, pavimentazioni, illuminazione e quant'altro necessario.

Lo scarico delle acque delle piscine, tanto permanenti che temporanee, e la relativa immissione nella rete fognaria comunale, è soggetto alla disciplina dettata dalla specifica normativa vigente.

La superficie occupata dalla vasca, dalle pavimentazioni laterali e dagli eventuali locali tecnici interrati e fuori terra comportano una riduzione della superficie filtrante dell'area in oggetto e pertanto la stessa viene considerata ai fini dello scomputo dalla superficie libera drenante.

Art. 105 – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Il presente articolo è volto al tentativo di introdurre nell'attività edilizia disposizioni minime di sicurezza, in particolare contro il pericolo di caduta dall'alto.

Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, etc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

I nuovi edifici devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione degli stessi, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e intorno a esso.

Si ribadisce che le fondamentali norme in materia di sicurezza prevedono che:

- per i lavori condotti a un'altezza superiore a 2 m. devono essere predisposte opere provvisoriale;
- per lavori di breve durata condotti in altezza, in mancanza di sistemi di sicurezza già predisposti (es. parapetti) si può far uso di dispositivi di protezione individuale, per esempio cinture di sicurezza.

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, aperture, botole, passerelle, parapetti, etc.) tali da consentire l'accesso in sicurezza alla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione.

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 ³ 0,70 m. e altezza di ³ 1,20 m.;
- in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono 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 deve avere una superficie ³ 0.50 mq.;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - almeno 0,50 mq.;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere largo almeno 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/e sede/i in cui è incernierata allo stipite, e il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta 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.

Considerata l'oggettiva difficoltà di reperire sui tetti idonei punti di aggancio per le cinture di sicurezza, è fatto obbligo installare idonei dispositivi di ancoraggio fissi sulle nuove costruzioni e su quelle esistenti in occasione di interventi di ristrutturazione globale o nel caso di rifacimento sostanziale delle coperture o, ancora, nel caso di lavori di soprizzo.

I manufatti succitati non sostituiscono le opere provvisoriale (es. ponteggi o simili) il cui utilizzo è prescritto dalle norme sulla sicurezza sul lavoro, ma possono essere alternativi laddove si configurano lavori di manutenzione di breve durata.

I dispositivi di ancoraggio sono manufatti che devono essere presenti sull'edificio e permettere sia di accedere in sicurezza alla copertura che di effettuare i successivi lavori o attività di manutenzione. 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 idoneo segnale o cartello identificativo 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;
- i 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 o dell'amministratore condominiale e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante;
- i dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove", UNI EN 517/98, e le norme EN in esse contenute con i successivi aggiornamenti.

In funzione dei prevedibili lavori di riparazione e/o manutenzione sulla copertura o sulle parti elevate dei manufatti, in caso di nuova costruzione, di interventi di ristrutturazione globale dell'edificio, di rifacimento sostanziale delle coperture o, ancora, di lavori di sopralzo, è fatto obbligo predisporre punti per l'alimentazione elettrica.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di presentazione di denuncia di inizio, segnalazione certificata di inizio attività o titoli equivalenti o sostitutivi.

A lavori ultimati gli installatori attestano la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi nonché dei punti di alimentazione elettrica 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 deve costituire parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Quanto realizzato in ottemperanza al presente articolo dovrà essere chiaramente indicato definite nel fascicolo dell'opera, quando previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista, contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori nell'atto di eventuali lavori successivi sull'opera.

Copia del fascicolo dell'opera o del documento equivalente viene sia allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori, sia fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, etc.).

Detto documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sull'opera, ogni qualvolta si renda necessario ai fini espressi nei commi precedenti.

Art. 106 – Requisiti costruttivi e dei materiali

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la scelta di materiali derivati da materie prime rinnovabili o da lavorazioni di quelli riciclati, o, ancora, dovrà essere favorita la possibilità di riciclo e di riuso.

È raccomandata la realizzazione di predisposizioni per impianti e tecnologia afferente alla domotica, per eventuali futuri sviluppi o modificazioni tecnologici dell'organismo edilizio.

Per le opere di urbanizzazione realizzate da privati, lo Sportello Unico – Ufficio Tecnico indica, in sede di progettazione, le caratteristiche dei materiali da impiegare per la loro costruzione.

Sia nell'allestimento dei cantieri che nei nuovi fabbricati devono essere adottati materiali facilmente riutilizzabili e recuperabili e possibilmente provenienti da recupero o riciclo.

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Art. 107 – Richiesta e consegna dei punti fissi

L'assegnazione dei punti fissi per l'allineamento e la quota di riferimento è necessaria per tutte le attività edilizie per le quali si dia luogo a una nuova occupazione di suolo, a qualsiasi titolo (nuova edificazione, ampliamenti, realizzazione di accessori o pertinenze, impianti tecnici, recinzioni, etc.) e nel caso in cui il cantiere sorga a confine di aree pubbliche o di uso pubblico. Pertanto, per tutti questi casi, prima dell'inizio dei lavori, è fatto obbligo ai promotori degli interventi richiedere, con apposita domanda inoltrata allo Sportello unico, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale e i mezzi necessari. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

Se entro il termine di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il promotore degli interventi può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendolo allo Sportello unico. L'inizio delle opere può decorrere dopo 2 giorni dalla comunicazione sopra effettuata.

Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Art. 108 – Inizio dei lavori

A seguito del rilascio di permessi per la costruzione edilizia, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini indicati nel provvedimento di rilascio e in ogni caso entro quelli definiti dalla legge vigente. A prescindere dalla tipologia di titolo abilitativo o dalla richiesta presentata, la comunicazione dell'inizio dei lavori deve sempre essere consegnata allo Sportello unico prima del loro avvio.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, anche in assenza di provvedimento esplicito del Comune per la dichiarazione di decadenza dell'atto abilitativo, lo stesso, di fatto, decade; intraprendere le opere successivamente equivale all'esecuzione di opere non regolarmente autorizzate.

Le sole opere di approntamento del cantiere non valgono a integrare l'effettivo avvio dei lavori. Solamente con i lavori di scavo e le attività di approvvigionamento del materiale necessario per dar corso ai lavori previsti, si ritengono avviati i lavori.

Prima dell'inizio delle opere, oltre alla richiesta di punti fissi, deve essere presentata istanza di accantieramento per tutte quelle attività il cui cantiere prospetta su pubblica via o coinvolge le adiacenze di immobili pubblici e/o di pubblico interesse.

Art. 109 – Disciplina del cantiere

Ogni cantiere per l'edificazione di nuovi fabbricati, demolizione di edifici, ristrutturazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, compresi i sopralzi, deve essere preventivamente concordato e autorizzato dallo Sportello unico. In ogni caso, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente:
 - gli estremi del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività o di altro titolo equivalente o sostitutivo, con l'indicazioni dell'inizio lavori;
 - i nominativi del titolare promotore dell'intervento, del progettista, del direttore dei lavori e/o del responsabile del cantiere, del coordinatore della sicurezza (sia in fase di progettazione che di esecuzione), nonché del responsabile del procedimento;
 - le generalità e i riferimenti dell'impresa assuntrice dei lavori;la mancata esposizione del cartello o la sua illeggibilità comporta una sanzione amministrativa;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- c) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. e il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- d) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori.

L'impresa principale affidataria dei lavori, prima di dar corso a interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. Le recinzioni devono essere organizzate con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e, quando necessario, integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile; in presenza di elevatori e quando i materiali da costruzione e quelli di rifiuto non possano essere allontanati immediatamente dopo il loro scarico, il luogo del lavoro dovrà essere delimitato con assito chiuso o pannelli in lamiera con altezza di almeno m. 2,00 lungo i lati prospicienti spazi pubblici. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Nei cantieri, pubblici e privati, devono essere in ogni caso adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua e a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Per ponteggi su strade pubbliche, qualora occorra consentire il transito dei pedoni accanto al ponteggio, è obbligatorio predisporre opportuni passaggi transennati sul lato strada con ferma piede, di larghezza minima di 0,90 m. (per lunghezza del passaggio maggiore di 10 m. la larghezza minima è pari 1,20). Qualora occorra consentire il transito dei pedoni al di sotto di ponteggi, occorre realizzare un passaggio di larghezza minima di 0,90 m. (per lunghezza del passaggio maggiore di 10 m. la larghezza minima è pari 1,20) e un'altezza utile non inferiore a 2,10 m. Le occupazioni soprastanti la carreggiata stradale, come ad esempio i ponteggi in aggetto, dovranno essere realizzate garantendo una altezza minima dal suolo non inferiore a 5,00 m.

Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione,

di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione ~~nonché alla A.S.L.~~ i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale e il luogo di recapito dello stesso.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Le acque reflue provenienti dai cantieri (WC, mense, etc.) vanno immesse nella rete fognaria pubblica; quando ciò non è possibile, le stesse devono essere raccolte ed eliminate secondo le indicazioni previste dalla legge. L'immissione provvisoria in fogna deve essere autorizzata dal Comune.

E' vietato l'interramento di materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere. Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparato, in base alla gravità, a reato ambientale.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (si veda in proposito la Circolare 11 luglio 1963, n.211 – Ministero della Pubblica Istruzione - Attività e tutela archeologica).

I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.

Nei cantieri è vietato bruciare pneumatici, residui di gomma, di materie plastiche, stracci, pellami, cascami vari o altri materiali che possono originare fumi od esalazioni tossiche o moleste; salvo sanzioni più gravi stabilite dalla legge, la violazione del presente disposto comporta una sanzione amministrativa.

Art. 110 – Ultimazione dei lavori

I lavori di costruzione devono essere ultimati nei termini previsti dal Permesso di Costruire, nella Denuncia di Inizio Attività o nei titoli abilitativi sostitutivi. Per gli edifici, essi si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità. Per le opere non equiparabili a fabbricato (ad esempio alcune opere di urbanizzazione), in luogo della domanda per l'agibilità può essere sufficiente la comunicazione di fine lavori, la quale deve essere corredata dal certificato di avvenuta e regolare esecuzione dei lavori da parte del direttore dei lavori.

Nel caso di opere relative alla lottizzazione di aree oppure a piani attuativi, l'ultimazione può essere parziale, per singoli autonomi lotti, in base alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la loro attuazione.

Nel caso in cui i titolari dei provvedimenti abbiano assunto a proprio carico la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione, entro un mese dal termine previsto per l'ultimazione dei lavori devono promuovere presso il Comune la richiesta di nomina del collaudatore delle opere suddette, qualora il Comune non vi avesse già provveduto. In assenza di nomina entro la fine dei lavori, acquisiscono dal direttore dei lavori il certificato di regolare esecuzione e lo trasmettono al Comune con la comunicazione di fine lavori. L'accatastamento delle opere suddette compete all'esecutore delle opere, fatti salvi diversi accordi con il Comune.

Decorsi i termini utili per l'ultimazione delle opere, nel caso non fossero ultimate è necessario chiedere il rinnovo del periodo per le parti non completate. Il prosieguo di opere oltre il termine del provvedimento abilitativo alla loro esecuzione equivale a esecuzione di opere senza permesso edilizio.

La comunicazione di ultimazione dei lavori è obbligatoria per ogni tipo d'intervento edilizio, urbanistico e ambientale, e deve essere inoltrata all'Ufficio protocollo del Comune entro e non oltre 15 giorni dall'avvenuta ultimazione delle opere, accompagnata, ove occorresse, dall'istanza di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La comunicazione deve essere sottoscritta dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal committente delle opere e deve essere indirizzata sia allo Sportello Unico che all'Ufficio tributi del Comune.

Art. 111 – Sospensione dei lavori

Accertata dal Comune l'esecuzione di lavori in presenza di violazione ai contenuti dei progetti assentiti con il permesso di costruire o, in assenza di progetti assentiti, con la denuncia d'inizio attività o permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o titoli equivalenti o sostitutivi, in violazione alle vigenti norme in materia, in presenza di condizioni di pericolo o in assenza di adeguata sicurezza per l'incolumità di terzi, fatte salve le disposizioni in materia di repressione e sanzione degli abusi edilizi, viene data comunicazione al responsabile dello Sportello unico, che immediatamente verifica la sussistenza degli elementi o dei pericoli sopra indicati, e, in caso di riscontro positivo, dispone la sospensione dei lavori.

La sospensione può essere intimata con effetto immediato dal Responsabile dello Sportello Unico – Ufficio Tecnico mediante emissione di apposita ordinanza.

L'ordinanza di sospensione lavori deve essere emessa ogni qualvolta si accerti, oltre a quanto sopra indicato:

- la prosecuzione di lavori in presenza delle dimissioni del direttore dei lavori senza un suo sostituto designato;
- l'esecuzione di lavori in orari e/o condizioni ambientali tali da provocare disturbo alla quiete pubblica oppure danno ambientale;
- l'esecuzione di lavori che arrecano rilevante intralcio ad attività di pubblico servizio che non possono essere sospese;
- il danneggiamento o il pregiudizio di elementi o stato dei luoghi che possano concorrere a dirimere questioni giudiziarie o legali in atto.

I provvedimenti di sospensione devono indicare le motivazioni per cui si intima la sospensione dei lavori, che può essere totale o parziale ove riferita solo ad alcune attività o parti del cantiere, o anche legata ad un'interruzione limitata ad alcune fasce orarie della giornata.

L'ordinanza di sospensione deve essere consegnata, oltre che al committente, al direttore dei lavori e alle imprese.

CAPO V – NORME VOLTE ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA E ALLA RIDUZIONE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE NELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 112 – Principi generali

Si rimanda all' "*Allegato Energetico*" al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 39 in data 27.11.2012

CAPO VI – COMMISSIONI

Art. 113 – Indicazioni generali

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, equilibrata e sostenibile.

Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico – amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale delle Commissioni Tecniche comunali.

Art. 114 – Commissione per la qualità urbana

La Commissione per la Qualità Urbana, così come previsto dall'art. 13 del PGT dove essere nominata con specifico provvedimento dalla Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra esperti in materia urbanistica, esperti in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale. Il Responsabile dello Sportello Unico – Ufficio Tecnico parteciperà in qualità di coordinatore e segretario senza diritto di voto.