



**COMUNE DI CREMA**

# **Regolamento**

# **Edilizio Comunale**

Delibera di Consiglio Comunale n° 2013/00013 del 25.03.2013 di adozione

Delibera di Consiglio Comunale n° 2013/00025 del 21.05.2013 di approvazione



# TITOLO I

## NORME PROCEDURALI

### *Capo I – Soggetti legittimati e definizione degli interventi edilizi*

#### **Articolo 1**

*Soggetti legittimati* ..... pag. 9

#### **Articolo 2**

*Definizione degli interventi edilizi* ..... pag. 9

### *Capo II - Modalità di compilazione e presentazione delle procedure edilizie e urbanistiche*

#### **Articolo 3**

*Modalità di compilazione e presentazione dei progetti di opere edilizie* ..... pag. 10

#### **Articolo 4**

*Voltura dei titoli abilitativi* ..... pag. 10

#### **Articolo 5**

*Procedimento e modalità per le attività libere* ..... pag. 11

#### **Articolo 6**

*Procedimento e modalità di compilazione per domande di titoli abilitativi* ..... pag. 11

#### **Articolo 7**

*Procedimento e modalità per comunicazioni comportanti trasformazioni urbanistiche edilizie* ..... pag. 11

#### **Articolo 8**

*Procedimento e modalità di compilazione per comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere* ..... pag. 12

#### **Articolo 9**

*Procedimento e modalità di compilazione per domande di permesso di costruire convenzionato* ..... pag. 12

#### **Articolo 10**

*Procedimento e modalità di compilazione per piani attuativi e programmi integrati d'intervento* ..... pag. 13

#### **Articolo 11**

*Procedimento e modalità di compilazione per domande di agibilità* ..... pag. 13

#### **Articolo 12**

*Procedimento e modalità per l'utilizzo delle cappelle funerarie* ..... pag. 13

#### **Articolo 13**

*Procedimento e modalità di compilazione per domande di Autorizzazione Paesaggistica* ..... pag. 13

### *Capo III – Autocertificazione, accesso ai documenti, parere preventivo*

#### **Articolo 14**

*Autocertificazione* ..... pag. 14

#### **Articolo 15**

*Accesso ai documenti* ..... pag. 14

#### **Articolo 16**

*Parere preventivo* ..... pag. 14

### *Capo IV – Registro delle cessioni dei diritti edificatori, e modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici*

<b>Articolo 17</b>	
<i>Registro delle cessioni dei diritti edificatori .....</i>	pag. 15
<b>Articolo 18</b>	
<i>Modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici .....</i>	pag. 16
<b>Capo V – Semplificazione dei procedimenti amministrativi</b>	
<b>Articolo 19</b>	
<i>Opere edilizie realizzate in data anteriore al 1967 .....</i>	pag. 17
<b>Articolo 20</b>	
<i>Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune .....</i>	pag. 17
<b>Articolo 21</b>	
<i>Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse .....</i>	pag. 17
<b>Articolo 22</b>	
<i>Sportello unico per l'edilizia .....</i>	pag. 18

## TITOLO II

### LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

<b>Articolo 23</b>	
<i>Composizione .....</i>	pag. 19
<b>Articolo 24</b>	
<i>Nomina, designazione e scadenza .....</i>	pag. 19
<b>Articolo 25</b>	
<i>Incompatibilità .....</i>	pag. 19
<b>Articolo 26</b>	
<i>Conflitto d'interessi e incompatibilità sopravvenuta .....</i>	pag. 20
<b>Articolo 27</b>	
<i>Assenze ingiustificate .....</i>	pag. 20
<b>Articolo 28</b>	
<i>Attribuzioni della Commissione .....</i>	pag. 20
<b>Articolo 29</b>	
<i>Ulteriori interventi soggetti al parere .....</i>	pag. 21
<b>Articolo 30</b>	
<i>Documentazione da allegare ai progetti per l'esame dell'impatto paesistico .....</i>	pag. 21
<b>Articolo 31</b>	
<i>Modalità di valutazione Paesaggistico ambientale .....</i>	pag. 22
<b>Articolo 32</b>	
<i>Modalità di valutazione ai fini dell'autorizzazione paesaggistica .....</i>	pag. 22
<b>Articolo 33</b>	
<i>Convocazione .....</i>	pag. 22
<b>Articolo 34</b>	
<i>Validità delle sedute e delle decisioni .....</i>	pag. 23
<b>Articolo 35</b>	
<i>Pubblicità delle sedute .....</i>	pag. 23
<b>Articolo 36</b>	
<i>Verbalizzazione .....</i>	pag. 23

<b>Articolo 37</b>	
<i>Sopralluogo</i> .....	pag. 23
<b>Articolo 38</b>	
<i>Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali</i> .....	pag. 23
<b>Schede da compilarsi con la presentazione dei progetti per l'esame dell'impatto paesistico</b> .....	pag. 24

## **TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### *Capo I - Spazi pubblici o ad uso pubblico*

<b>Articolo 39</b>	
<i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i> .....	pag. 32
<b>Articolo 40</b>	
<i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i> .....	pag. 32
<b>Articolo 41</b>	
<i>Disciplina del colore</i> .....	pag. 33
<b>Articolo 42</b>	
<i>Insegne e mezzi pubblicitari</i> .....	pag. 33
<b>Articolo 43</b>	
<i>Toponomastica e segnaletica</i> .....	pag. 34
<b>Articolo 44</b>	
<i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole</i> .....	pag. 34
<b>Articolo 45</b>	
<i>Passaggi pedonali e marciapiedi</i> .....	pag. 35
<b>Articolo 46</b>	
<i>Percorsi ciclabili</i> .....	pag. 35
<b>Articolo 47</b>	
<i>Spazi porticati e gallerie</i> .....	pag. 35
<b>Articolo 48</b>	
<i>Occupazione degli spazi pubblici</i> .....	pag. 36
<b>Articolo 49</b>	
<i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i> .....	pag. 36
<b>Articolo 50</b>	
<i>Reti di servizi pubblici</i> .....	pag. 37
<b>Articolo 51</b>	
<i>Manufatti tecnici ed impiantistici</i> .....	pag. 38
<b>Articolo 52</b>	
<i>Intercapedini e griglie di aerazione</i> .....	pag. 38

### *Capo II - Spazi privati*

<b>Articolo 53</b>	
<i>Accessi pedonabili e passi carrabili</i> .....	pag. 39
<b>Articolo 54</b>	
<i>Sporgenze e aggetti su spazio pubblico o ad uso pubblico</i> .....	pag. 40
<b>Articolo 55</b>	
<i>Prospetti su spazi pubblici</i> .....	pag. 40

<b>Articolo 56</b>	
<i>Strade private</i> .....	pag. 41
<b>Articolo 57</b>	
<i>Allacciamento alle reti fognarie</i> .....	pag. 42
<b>Articolo 57 bis</b>	
<i>Raccolta delle acque piovane e riduzione di acqua potabile</i> .....	pag. 43
<b>Articolo 57 ter</b>	
<i>Riduzione di acqua potabile</i> .....	pag. 44
<b>Articolo 58</b>	
<i>Allacciamento alle reti impiantistiche</i> .....	pag. 44
<b>Articolo 59</b>	
<i>Recinzioni</i> .....	pag. 44
<b>Articolo 60</b>	
<i>Spazi inedificati</i> .....	pag. 45
<b>Articolo 61</b>	
<i>Deposito biciclette in cortili e spazi comuni</i> .....	pag. 45
<b>Articolo 62</b>	
<i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i> .....	pag. 46
<b>Articolo 63</b>	
<i>Numeri civici</i> .....	pag. 46

### ***Capo III - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano***

<b>Articolo 64</b>	
<i>Decoro delle costruzioni</i> .....	pag. 47
<b>Articolo 65</b>	
<i>Antenne per la ricetrasmisione</i> .....	pag. 47
<b>Articolo 66</b>	
<i>Installazione condizionatori</i> .....	pag. 48
<b>Articolo 67</b>	
<i>Allineamenti</i> .....	pag. 48
<b>Articolo 68</b>	
<i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i> .....	pag. 49

### ***Capo IV - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni***

<b>Articolo 69</b>	
<i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i> .....	pag. 50
<b>Articolo 70</b>	
<i>Comfort acustico</i> .....	pag. 50

### ***Capo V - Autorimesse e requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili***

<b>Articolo 71</b>	
<i>Autorimesse</i> .....	pag. 51
<b>Articolo 72</b>	
<i>Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici e delle aree urbanizzate</i> .....	pag. 51

## **Capo VI - Disciplina delle opere**

<b>Articolo 73</b>	
<i>Requisiti delle costruzioni</i> .....	pag. 52
<b>Articolo 74</b>	
<i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i> .....	pag. 52
<b>Articolo 75</b>	
<i>Inizio e ultimazione dei lavori</i> .....	pag. 52
<b>Articolo 76</b>	
<i>Disciplina del cantiere</i> .....	pag. 53
<b>Articolo 77</b>	
<i>Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie</i> .....	pag. 53
<b>Articolo 78</b>	
<i>Sicurezza del cantiere</i> .....	pag. 54
<b>Articolo 79</b>	
<i>Scavi - demolizioni ed aree dismesse</i> .....	pag. 54
<b>Articolo 80</b>	
<i>Utilizzo e conferimento dei materiali derivanti da lavori</i> .....	pag. 55
<b>Articolo 81</b>	
<i>Rinvenimenti reperti archeologici</i> .....	pag. 55
<b>Articolo 82</b>	
<i>Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti chiusi</i> .....	pag. 55

## **TITOLO IV SCHEMA ESPLICATIVO RIGUARDANTE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

<b>Articolo 83</b>	
<i>Ambiti di esclusione</i> .....	pag. 56
<b>Articolo 84</b>	
<i>Esame dell'impatto paesistico</i> .....	pag. 56
<b>Articolo 85</b>	
<i>Deroghe</i> .....	pag. 56
<b>Articolo 86</b>	
<i>Parcheggi privati</i> .....	pag. 56
<b>Articolo 87</b>	
<i>Altezza media ponderale e modalità di calcolo</i> .....	pag. 57
<b>Articolo 88</b>	
<i>Esclusioni dal calcolo dell'altezza media ponderale</i> .....	pag. 57
<b>Articolo 89</b>	
<i>Inclusioni nel calcolo dell'altezza media ponderale</i> .....	pag. 57
<b>Articolo 90</b>	
<i>Rapporti aeroilluminanti</i> .....	pag. 57
<b>Articolo 91</b>	
<i>Verifica del superamento delle barriere architettoniche</i> .....	pag. 57

## **TITOLO V SANZIONI**

<b>Articolo 92</b>	
<i>Violazioni al regolamento</i> .....	pag. 58

## **TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE**

<b>Articolo 93</b>	
<i>Modifiche al regolamento edilizio</i> .....	pag. 58

<b>Articolo 94</b>	
<i>Rapporti tra regolamento edilizio e normativa urbanistica comunale</i> .....	pag. 58

<b>Articolo 95</b>	
<i>Riferimenti normativi</i> .....	pag. 58



# **TITOLO I**

## **NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I**

#### *Soggetti legittimati e definizione degli interventi edilizi*

##### **Articolo 1**

###### *Soggetti legittimati*

1. Sono legittimati a presentare domanda o comunicazione:
  - a) Nel caso di provvedimento abilitativo, comunicazioni o procedura autocertificata (comunicazione, segnalazione, dichiarazione, denuncia di inizio di attività etc.) i proprietari del bene, gli aventi causa o chi documenti di avere titolo per richiederlo o comunicarlo;
  - b) Nel caso di Autorizzazione paesaggistica, riguardante immobili o aree tutelati del decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche e integrazioni, i proprietari del bene, gli aventi causa o chi documenti di avere titolo per richiederlo;
  - c) Nel caso di piani attuativi i soggetti individuati dall'art. 12 della legge regionale n° 12 dell'11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni;
  - d) Nel caso di agibilità tutti i soggetti interessati dal provvedimento.

##### **Articolo 2**

###### *Definizione degli interventi edilizi*

La disciplina degli interventi sul territorio recepisce le definizioni della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni e le relative interpretazioni autentiche, nonché le norme di legge statale applicabili.

## CAPO II

### *Modalità di compilazione e presentazione delle procedure edilizie e urbanistiche*

#### **Articolo 3**

##### *Modalità di compilazione e presentazione dei progetti di opere edilizie*

1. Le domande, dichiarazioni o comunicazioni dovranno essere sottoscritte in originale dai proponenti aventi titolo, indirizzate alla struttura competente, ed avere allegata una documentazione sufficiente per permetterne l'istruttoria.
2. Le domande, dichiarazioni o comunicazioni dovranno contenere i seguenti dati:
  - a) generalità del proponente comprensiva del codice fiscale;
  - b) generalità del progettista, comprensiva del codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - c) ubicazione, estremi catastali e zona urbanistica dell'area su cui insiste l'intervento; nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione, devono essere indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti;
  - d) presenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che eventualmente gravano sull'area su cui insiste l'intervento;
  - e) le opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento ai punti di allaccio;
  - f) la fognatura, la distribuzione di energia, le reti di telecomunicazione, l'illuminazione pubblica, ecc. esclusivamente per i piani attuativi;
  - g) il calcolo della superficie lorda di pavimento (slp), del volume, e la dimostrazione della conformità ai parametri urbanistico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati utilizzando tabelle esemplificative di lettura e raffronto.
3. Sul sito web del Comune, nella sezione modulistica, è disponibile un elenco generale degli allegati esemplificativi, della documentazione e dei contenuti degli elaborati grafici da allegare alle procedure edilizie e urbanistiche.
4. I documenti effettivi da produrre ed i contenuti degli elaborati grafici dipenderanno dalla tipologia dell'intervento e dal caso specifico.
5. Le domande, comunicazioni o procedure autocertificate dovranno essere, preferibilmente, redatte sull'apposita modulistica predisposta dal Settore Pianificazione territoriale e ambientale, Servizio Edilizia Privata, disponibile sul sito web del Comune, e compilate in ogni loro parte.

#### **Articolo 4**

##### *Voltura dei titoli abilitativi*

1. Nell'ipotesi di trasferimento della titolarità, gli aventi causa possono chiederne il subentro presentando una richiesta documentata.  
L'Amministrazione rilascerà una attestazione dell'avvenuto subentro.
2. Nel caso di denuncia di inizio attività o procedura autocertificata, trattandosi di comunicazione depositata ai sensi della legge regionale n° 12 dell'11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni, deve essere data notizia all'Amministrazione comunale dei trasferimenti della titolarità per le responsabilità derivanti dalla procedura in esecuzione.  
La comunicazione sarà tenuta agli atti senza l'emissione di alcuna attestazione.

#### **Articolo 5**

##### *Procedimento e modalità per le attività libere*

1. Per le attività di cui all'art. 6, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 06.06.2001, come sostituito dall'art. 5 della legge n° 73 del 22.05.2010 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo.
2. Per le attività di cui all'art. 6, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 06.06.2001, come sostituito dall'art. 5 della legge n° 73 del 22.05.2010 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato al Comune.  
Alla comunicazione di inizio dei lavori, devono essere allegati le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
3. Limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo art. 6, comma 2, l'interessato allega altresì i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente, e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
4. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto legge n° 4 del 10.01.2006, convertito dalla legge n° 80 del 09.03.2006 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Articolo 6**

##### *Procedimento e modalità di compilazione per domande di titoli abilitativi*

1. La presentazione della domanda per il rilascio del titolo abilitativo è corredata dalla documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico;
2. La mancata presentazione della documentazione necessaria alla valutazione del caso specifico comporta l'emissione di provvedimento istruttorio sospensivo dei termini ai fini del rilascio della procedura intrapresa.

#### **Articolo 7**

##### *Procedimento e modalità per comunicazioni comportanti trasformazioni urbanistiche edilizie*

1. La presentazione della domanda per trasformazione urbanistica ed edilizia, può, alternativamente e per gli stessi interventi, essere facoltativamente sostituita da una denuncia di inizio attività.
2. Gli interventi riguardanti le aree destinate all'agricoltura sono esclusi dalla facoltà della denuncia di inizio attività, per essi è prescritto dalla legge il permesso di costruire.
3. La comunicazione dovrà essere depositata con la documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico.
4. La mancata presentazione della documentazione, necessaria e specifica alle verifiche prescritte per legge, comporta l'emissione della Diffida ad effettuare quanto comunicato per mancanza dei presupposti legali; il dichiarante potrà ripresentare la procedura corredata della documentazione mancante.

#### **Articolo 8**

##### *Procedimento e modalità di compilazione per comunicazioni di mutamento di destinazione d'uso senza opere*

1. La presentazione della comunicazione, con cui viene data notizia che, contestualmente al deposito della stessa, verrà dato, indicandone la data, modifica alla destinazione d'uso dell'immobile o parte di esso, è corredata dalla documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico.
2. I procedimenti da parte dell'amministrazione seguono l'iter previsto dalla legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.
3. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, o parti di essi, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, che sono assoggettati a permesso di costruire ai sensi legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni;
4. La comunicazione, va compilata e trasmessa al Protocollo generale.

### **Articolo 9**

#### *Procedimento e modalità di compilazione per domande di permesso di costruire convenzionato*

1. Il permesso di costruire convenzionato è una procedura a cui si può accedere nei soli casi previsti dalle norme urbanistiche comunali vigenti.
2. La procedura disciplina gli aspetti plani volumetrici e la disciplina convenzionale da riportarsi in una apposita convenzione che è parte integrante del permesso di costruire.
3. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire, di norma ma non tassativamente, disciplina:
  - a) l'eventuale cessione di aree;
  - b) il reperimento e/o l'adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
  - c) l'eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
  - d) le garanzie per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
  - e) ogni altro accordo tra l'amministrazione e il titolare della procedura funzionale all'attuazione delle previsioni urbanistiche.
4. La presentazione della domanda per il rilascio del titolo abilitativo è corredata dalla documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico.
5. La procedura dovrà contenere, oltre alla convenzione, la documentazione prevista per i titoli abilitativi ad intervenire.
6. I principi della convenzione sono approvati con delibera dalla Giunta Comunale nella fase istruttoria.
7. I procedimenti per il rilascio seguono l'iter previsto per il Permesso di costruire dalla legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.
8. La mancata presentazione della documentazione necessaria alla valutazione del caso specifico comporta l'emissione di provvedimento istruttorio sospensivo dei termini ai fini del rilascio della procedura intrapresa.

### **Articolo 10**

#### *Procedimento e modalità di compilazione per piani attuativi e programmi integrati d'intervento*

1. La presentazione della proposta di piano attuativo o di programma integrato d'intervento è corredata dalla documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico.

2. I procedimenti per l'esame e la definizione delle proposte seguono l'iter previsto della legislazione vigente in materia.
3. La mancata presentazione della documentazione necessaria alla valutazione del caso specifico può comportare l'emissione di provvedimento istruttorio sospensivo nei termini previsti dall'art. 14, comma 1, della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.
4. Il Settore Pianificazione Territoriale fornisce le informazioni occorrenti a supporto.
5. La conclusione dell'istruttoria viene comunicata dal Settore Pianificazione Territoriale.

### **Articolo 11**

#### *Procedimento e modalità di compilazione per domande di agibilità*

1. Il soggetto legittimato può presentare una domanda per il rilascio del certificato di agibilità, allegando la documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico.
2. I procedimenti per il rilascio del certificato seguono l'iter previsto dalla legislazione vigente in materia.
3. La mancata presentazione della documentazione necessaria alla valutazione del caso specifico comporta l'emissione di provvedimento istruttorio sospensivo dei termini ai fini del rilascio della procedura intrapresa.
4. Il certificato di agibilità deve essere presentato nel caso di nuova costruzione, soprizzo, ampliamento, ristrutturazione, cambio della destinazione d'uso e in tutti i casi in cui l'intervento comporta una modifica sostanziale delle caratteristiche dell'esistente.

### **Articolo 12**

#### *Procedimento e modalità per l'utilizzo delle cappelle funerarie*

1. L'utilizzo delle cappelle funerarie non è soggetto al rilascio di autorizzazione o certificazione.
2. Nella presentazione della fine lavori, il progettista o tecnico abilitato, dovrà dichiarare la conformità delle opere al progetto presentato.
3. Il Servizio Edilizia Privata fornisce un modulo, da compilare e da trasmettere al Protocollo generale.  
Il modulo è scaricabile dal sito web del Comune o ritirabile presso lo stesso Servizio, che fornisce le informazioni necessarie per la sua compilazione.

### **Articolo 13**

#### *Procedimento e modalità di compilazione per domande di Autorizzazione paesaggistica*

1. La presentazione della domanda per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica è corredata dalla documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico.
2. I procedimenti per il rilascio del titolo abilitativo seguono l'iter previsto dalla legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni; nonché dal decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni.
3. La mancata presentazione della documentazione necessaria alla valutazione del caso specifico comporta l'emissione di provvedimento istruttorio sospensivo dei termini ai fini del rilascio della procedura intrapresa.

## **CAPO III**

### *Autocertificazione, accesso ai documenti, parere preventivo*

## **Articolo 14**

### *Autocertificazione*

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento, e in attuazione della normativa in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, i fatti riguardanti la materia oggetto del presente regolamento, risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate.
2. L'autocertificazione potrà avvenire mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

## **Articolo 15**

### *Accesso ai documenti*

1. L'accesso ai documenti amministrativi avviene sulla base delle previsioni di legge.
2. L'esercizio del diritto di accesso ai documenti è rinviato al Regolamento comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 2008/00057 del 23.09.2008.

## **Articolo 16**

### *Parere preventivo*

1. I soggetti legittimati, di cui all'art. 1, possono presentare una proposta progettuale preliminare, relativa ad interventi soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, solamente per i profili paesaggistici.
2. La presentazione è corredata dalla documentazione necessaria per una valutazione del caso specifico, in particolare:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.
3. La struttura competente esamina la proposta progettuale con l'interessato e il progettista e, la trasmette alla Commissione per il paesaggio.
4. La Commissione può formulare osservazioni o suggerimenti, convocando, se ritenuto opportuno, l'interessato al fine di concordare il miglioramento delle soluzioni progettuali.
5. Nel caso in cui la Commissione esprima un parere favorevole, la stessa non si riesprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo, se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme alle progetto preliminare.

## CAPO IV

### *Registro delle cessioni dei diritti edificatori, modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici*

#### **Articolo 17**

##### *Registro delle cessioni dei diritti edificatori*

1. I trasferimenti dei diritti edificatori, e delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o scrittura privata, con sottoscrizioni autenticate, e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei registri immobiliari, nel registro delle cessioni dei diritti edificatori.
2. Il Registro riporta l'attribuzione dei diritti edificatori, la loro possibilità di utilizzo e l'avvenuto rilascio dei certificati che ne attestano la validità.
3. Il Registro è pubblico e liberamente consultabile da chiunque faccia richiesta scritta, ed è redatto dal competente Ufficio, che ha il compito della sua tenuta, aggiornamento e pubblicità.
4. Nel Registro sono annotati:
  - a) Il numero progressivo identificativo del trasferimento dei diritti edificatori;
  - b) la data di rilascio del certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori;
  - c) nome, cognome, luogo, e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
  - d) le aree in cessione al Comune e la loro individuazione catastale;
  - e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti edificatori sono stati generati;
  - f) i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori perequati, espressi in termini di superficie lorda di pavimento, con la dimostrazione sintetica in funzione dell'indice edificatorio assegnato dallo strumento urbanistico;
  - g) l'utilizzo dei diritti edificatori compensativi con riportato gli estremi della procedura edilizia con il quale i diritti vengono estinti;
  - h) l'annotazione delle successive volturazioni.
5. L'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato urbanistico, che è integrato con le informazioni interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
6. Per ogni annotazione l'ufficio rilascia al titolare un certificato in un'unica copia in originale.
7. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio nell'apposita sezione del Registro annota la data del trasferimento del diritto e il nome del nuovo titolare.
8. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla procedura edilizia il certificato in originale.
9. La gestione del registro può avvalersi di sistemi informatizzati di gestione territoriale.
10. Il sistema informativo evidenzierà le aree prive di diritti edificatori a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune a titolo gratuito ovvero a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.
11. Al fine di favorire la conoscibilità dei diritti edificatori potranno essere previste ulteriori forme di pubblicità e consultazione.
12. L'Amministrazione potrà prevedere forme di convenzionamento con l'Agenzia del Territorio per la gestione del registro dei diritti edificatori.
13. Le annotazioni sul Registro non producono effetti costitutivi sui diritti di proprietà, per i quali valgono gli strumenti previsti dal codice civile.
14. Il regolamento di funzionamento del registro dei diritti edificatori sarà definito dall'amministrazione comunale con specifico atto.

## **Articolo 18**

### *Modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici*

1. L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere redatto in conformità a quanto previsto nella Delibera di Giunta Regionale n° 8/8745 del 22.12.2008 e nella legge regionale n° 3 del 21.02.2011 e successive modifiche e integrazioni.
2. La certificazione energetica è idonea se redatta e asseverata da un Soggetto certificatore, registrato nel catasto energetico.
3. Al fine di garantire la veridicità delle certificazioni emesse, il Comune si riserva di effettuare, senza alcun preavviso, controlli sulla congruenza tra ciò che è stato dichiarato e quanto effettivamente realizzato.



## CAPO V

### *Semplificazione dei procedimenti amministrativi*

#### **Articolo 19**

##### *Opere edilizie realizzate in data anteriore al 1967*

1. Per gli edifici costruiti o modificati in data antecedente al 1967, per i quali successivamente a tale data non siano intervenute procedure edilizie abilitative, è consentita l'esenzione della dimostrazione o certificazione della legittimità di quanto esistente all'atto della presentazione di titoli abilitativi, ai sensi delle Delibere di Giunta Municipale n° 103 del 21.04.1999 e n° 265 del 07.07.1999.
2. Per beneficiare di quanto al comma 1, dovrà essere attestato, con un atto notorio, che quanto rilevato sul posto, con le eventuali difformità rispetto al progetto originario, è antecedente al 1967.

#### **Articolo 20**

##### *Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune*

1. Qualora si renda necessario acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) indice entro i termini fissati dalla procedura, una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 21**

##### *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, entro i termini fissati per il rilascio del provvedimento concessionario e/o organizzativo, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni

pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## **Articolo 22**

### *Sportello unico per l'edilizia*

Lo sportello unico per l'edilizia, una volta costituito, provvederà a tutte le funzioni previste dall'art. 32 della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.

## **TITOLO II**

### **LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **Articolo 23** *Composizione*

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo che si esprime nell'esercizio delle funzioni sub delegate di cui al presente articolato in materia paesistico ambientale.
2. I componenti nominati dovranno avere i requisiti previsti dalla normativa regionale vigente e sono scelti tra esperti in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.  
La commissione è composta preferibilmente, e non in termini vincolanti, da:
  - a) n° 1 architetto;
  - b) n° 1 laureato con indirizzo ambientale;
  - c) n° 1 agronomo;
  - d) n° 1 geologo;
  - e) n° 1 rappresentante delle associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale
3. La Commissione si esprime mediante apposito verbale.

#### **Articolo 24** *Nomina, designazione e scadenza*

1. La Commissione per il Paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale, tra i membri eletti, provvede con apposita delibera alla nomina del presidente della commissione.
3. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui al presente articolo ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
4. Il soggetto nominato resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.
5. La durata in carica dei membri della Commissione è triennale dalla data della prima riunione alla quale sono convocati, e non possono essere rieletti per due volte consecutive.
6. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione, si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione, e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.
7. La partecipazione alla Commissione è a titolo gratuito.
8. L'Amministrazione può nominare la Commissione per il Paesaggio in forma associata con altri Enti territoriali.

#### **Articolo 25** *Incompatibilità*

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
  - a) con la carica di consigliere comunale;
  - b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
  - c) con la carica di membro dell'Osservatorio edilizio.

## **Articolo 26**

### *Conflitto d'interessi e incompatibilità sopravvenuta*

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione per il Paesaggio.
3. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, di cui agli articoli del presente titolo, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

## **Articolo 27**

### *Assenze ingiustificate*

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive.

## **Articolo 28**

### *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione per il Paesaggio esprime il parere finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 167 del decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche e integrazioni, sub-delegata ai comuni in forza dell'art. 80 della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni, nonché in caso di irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica ed agli accertamenti di compatibilità ai sensi dell'art. 181 del decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche e integrazioni.
2. La Commissione per il Paesaggio si esprime altresì sui progetti di trasformazione territoriale che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, per gli ambiti non assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche e integrazioni, nei seguenti casi:
  - a) In merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 64 della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni;
  - b) In merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale (PTPR);
  - c) In ogni altra ipotesi prevista dalla normativa vigente.
3. La Commissione per il Paesaggio, può essere facoltativamente consultata, nell'ambito dell'istruttoria amministrativa per le ipotesi previste espressamente dal presente Regolamento, nonchè nel caso che, per l'originalità dell'argomento trattato, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
4. Nel rispetto delle predette attribuzioni, ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri scritti.
5. Qualora il progetto presentato sia conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza contrasti nel contesto

di riferimento, la stessa darà indicazioni di massima al progettista affinché questi possa apportare le variazioni necessarie per l'adeguamento del progetto.

6. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo articolo 44.
7. La Commissione si esprime altresì sui pareri preventivi relativi a progetti che richiedono il suo parere obbligatorio.

## **Articolo 29**

### *Ulteriori interventi soggetti al parere*

1. Sono altresì soggetti al parere della Commissione gli interventi di seguito elencati:
  - a) I Piani Attuativi e Programmi Integrati d'Intervento;
  - b) Gli interventi in ambiti agricoli;
  - c) Il posizionamento di impianti di telecomunicazione;
  - d) L'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
  - e) Gli interventi di arredo urbano e sul verde pubblico;
  - f) I permessi in sanatoria che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi;
  - g) Le opere pubbliche ed i progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale;
  - h) I pareri preventivi riguardanti interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.

## **Articolo 30**

### *Documentazione da allegare ai progetti per l'esame dell'impatto paesistico*

2. I soggetti interessati devono presentare alla struttura competente un progetto corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria per l'individuazione dell'intervento in scala adeguata alla dimensione dell'area interessata dal progetto, riportante anche l'estratto di mappa catastale evidenziante l'area oggetto di intervento, con l'indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto nel tessuto territoriale, e riportante anche l'estratto dello strumento urbanistico vigente;
  - b) documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell'immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;
  - c) planimetrie riportanti lo stato di fatto dei piani e delle coperture, prospetti e almeno n° 2 sezioni riportanti l'indicazione dei materiali e dei colori attualmente in uso;
  - d) ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città;
  - e) planimetrie riportanti lo stato di progetto dei piani e delle coperture, prospetti e almeno n° 2 sezioni riportanti l'indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
  - f) profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto;
  - g) rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzi l'inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva);
  - h) planimetrie riportanti lo stato comparativo dei piani e delle coperture, prospetti e almeno n° 2 sezioni, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
  - i) esame dell'impatto paesistico dei progetti come da schema proposto dalla Regione Lombardia.

3. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e poi trasmetterlo alla Commissione per l'esame.
4. La Commissione può formulare osservazioni al progetto, convocando, se ritenuto necessario, l'interessato al fine di concordare il miglioramento delle soluzioni progettuali o per garantire il rispetto della vigente legislazione in materia e della strumentazione urbanistica.
5. Nel caso in cui la Commissione esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

### **Articolo 31**

#### *Modalità di valutazione Paesaggistico ambientale*

1. La Commissione si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dalla struttura competente, corredati da una relazione tecnica con un giudizio di merito sulla conformità alla normativa e alla strumentazione urbanistica vigente.
2. Nell'esame dei progetti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione valuta la qualità architettonica del progetto in rapporto al contesto paesistico, con particolare riguardo all'armonioso inserimento nel contesto urbano e paesistico ambientale.
3. In particolare la Commissione, anche sulla base degli strumenti conoscitivi quali i piani del colore e dei materiali ecc. (se esistenti), valuta:
  - a) l'impatto estetico visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico ambientali vigenti.
4. La Commissione per il Paesaggio nell'esprimere il proprio parere sulla soluzione progettuale può richiedere modifiche o integrazioni per migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico.  
Nel caso di progetti con impatto paesistico oltre la soglia di tolleranza, giudicato negativo, può, con motivate argomentazioni, respingerlo fornendo al contempo le indicazioni per una radicale riprogettazione.
5. In ogni caso il parere della Commissione deve essere motivato.

### **Articolo 32**

#### *Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.*

1. Per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è obbligatorio il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale nonché agli altri atti di natura paesistica.

### **Articolo 33**

#### *Convocazione*

1. La Commissione si riunisce in via ordinaria o quando necessario in relazione alle richieste inoltrate.  
La seduta è convocata dal Presidente o dal Segretario della Commissione.  
La convocazione avviene in via esclusiva per posta elettronica.

Su specifica richiesta da parte dei singoli componenti della commissione, la convocazione può avvenire tramite raccomandata, con avviso di ricevimento, o fax.

2. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, la convocazione è inviata almeno cinque giorni prima della seduta fissata.
3. I progetti sono iscritti nell'ordine del giorno in ordine cronologico sulla base della data di presentazione o integrazione al protocollo generale del Comune.

#### **Articolo 34**

##### *Validità delle sedute e delle decisioni*

Affinché le sedute siano dichiarate valide è necessaria la presenza almeno di tre membri dei componenti della Commissione e del rappresentante dell'Amministrazione.

#### **Articolo 35**

##### *Pubblicità delle sedute*

1. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se ritenuto opportuno, potrà essere ammesso il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
2. Il progettista, relazionato l'intervento, dovrà lasciare la seduta.

#### **Articolo 36**

##### *Verbalizzazione*

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile della struttura competente o da suo delegato, il quale non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione per il Paesaggio provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti da tutti i membri che hanno provveduto alla stesura.

#### **Articolo 37**

##### *Sopralluogo*

E' data facoltà alla Commissione per il Paesaggio di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza, e può delegare alcuni membri all'effettuazione dello stesso.

#### **Articolo 38**

##### *Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali*

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
2. Rientra nei diritti di ciascun Commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun Commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante.



# COMUNE DI CREMA

URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

*Servizio Edilizia Privata*

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(schema proposto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

<b>Oggetto:</b>	
<b>Richiedente:</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Via ..... ..... ..... ..... N.C.E.U./N.C.T.R. nel foglio n° ..... con il mappale/i n° .....
<b>Progettista</b>	
<b>Azzonamento di P.R.G.</b>	
<b>Vincoli esistenti sull'area</b>	

<b>Grado di sensibilità del sito</b>	
<b>Grado di incidenza del progetto</b>	
<b>Impatto paesistico</b>	



## Modalità di presentazione

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

*Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)*

**Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:**

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

*Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)*

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le “regole” morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto “pesa” il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica



- **Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

<b>Modi di valutazione</b>	<b>Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura</b>	<b>Classe di sensibilità</b>
<b>1. Morfologico-strutturale</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>2. Vedutistico</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>3. Simbolico</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	--

*Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:*

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

**N.B. Nella colonna centrale è obbligatorio indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**

**Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza e allineamento degli edifici</li> <li>- andamento dei profili</li> <li>- profili di sezione urbana</li> <li>- prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi.</li> <li>- articolazione dei volumi</li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali.</li> <li>- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali.</li> </ul> </li> <li>• <b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></li> <li>• <b>CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO.</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

• Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>3. Incidenza visiva</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>4. Incidenza simbolica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	--

*Il giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:*

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

**N.B. Nella colonna centrale è obbligatorio indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.**

**Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei “giudizi complessivi”, relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a

conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando il risultato è considerato di **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Qualora il risultato sia **superiore alla soglia di rilevanza e di tolleranza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il paesaggio al fine di determinarne il “giudizio di impatto paesistico”.

Gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti o strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L’allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell’intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito della

[www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)

## **Elaborati progettuali da allegare**

### **STATO DI FATTO:**

- Planimetria per individuazione dell'intervento in scala adeguata alla dimensione dell'area interessata dal progetto, riportante anche l'estratto di mappa catastale evidenziante l'area oggetto di intervento, con l'indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto del tessuto territoriale, e riportante anche l'estratto di Piano Regolatore vigente;
- Documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell'immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;
- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali e dei colori attualmente in uso;
- Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.

### **STATO DI PROGETTO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
- Profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto;
- Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzi l'inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva).

### **STATO COMPARATIVO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze.

# **TITOLO III**

## **DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I**

#### *Spazi pubblici o ad uso pubblico*

#### **Articolo 39**

##### *Disciplina del verde su aree pubbliche*

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale come definito dall'apposito Piano comunale.
2. Fino all'approvazione del Piano comunale, l'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc.;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) rapidità dello sviluppo;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. 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 e orografica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini sono regolate dal codice civile.
5. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
6. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
7. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
8. In presenza di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche), dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali.
9. Nelle zone adibite a parcheggio deve essere prevista la realizzazione di idonea dotazione a verde che dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - a) Parte della superficie deve essere realizzata con materiale drenante e dotata di alberature, atte all'ombreggiamento, rapportate all'estensione del parcheggio;
  - b) Alla predisposizione di un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

#### **Articolo 40**

##### *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico*

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive nel



rispetto del contesto urbano che, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici, consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità.

2. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, o nella riqualifica delle esistenti, dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati di uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, etc.).
3. E' vietata la realizzazione o posa di materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### **Articolo 41**

##### *Disciplina del colore*

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio.
2. Le parti presenti negli edifici che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario.
3. Le tinteggiature degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate o rifinite integralmente.
5. Nei nuclei di antica formazione o di origine storica, il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale.  
Nel caso non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Nel caso che l'Amministrazione si doti di un Piano del colore gli interventi di tinteggiatura dovranno attenersi alle indicazioni dello stesso.

#### **Articolo 42**

##### *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento comunale in ottemperanza alla legislazione vigente.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere, interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo stesso.
4. In tutto il territorio comunale, se non previste da apposito Piano degli arredi urbani, è vietata l'apposizione di apparecchiature di illuminazione private o di insegne se sporgenti sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico.

5. L'illuminazione delle insegne deve evitare fenomeni di abbagliamento, di inquinamento luminoso dovuti a emissioni non utilizzate dall'insegna stessa, di dispendio di energia, e di disturbo alle attività diverse nelle zone adiacenti.  
Per le situazioni esistenti, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo, l'Amministrazione comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno.
6. Nei nuclei di antica formazione, come individuati dallo strumento urbanistico, le insegne pubblicitarie devono essere contenute nel vano delle vetrine, senza sporgere sul suolo pubblico, e se illuminate, a luce indiretta.
7. Per motivi ambientali, di salvaguardia del paesaggio e di ordine urbano, su tutte le aree pubbliche o private poste in fregio al viale di Santa Maria della croce, via Bergamo per le parti soggette a vincolo ambientale, e le strade comunali e provinciali incluse nel Parco regionale del fiume Serio è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di impianto pubblicitario provvisorio o permanente.
8. Gli impianti pubblicitari permanenti esistenti sulle vie citate nel comma precedente potranno essere mantenuti fino alla loro sostituzione, totale o parziale, comprensiva dell'eventuale cambiamento delle scritte pubblicitarie degli stessi.
9. Da tale divieto sono escluse le insegne pubblicitarie delle attività, collocate sugli edifici, in cui insistono esercizi e attività private o pubbliche, e i cartelli indicatori previsti dal codice della strada e informativi dell'Ente Parco del fiume Serio.
10. Le autorizzazioni, di cui ai commi precedenti, che riguardano spazi destinati alla viabilità, per ragioni di sicurezza stradale e per le interferenze con la segnaletica stradale esistente, sono di competenza della Polizia Locale o del Servizio Traffico e Viabilità.
11. Non sono soggetti al rilascio di autorizzazione i cartelli temporanei che pubblicizzano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purché installati successivamente al titolo abilitativo.

### **Articolo 43**

#### *Toponomastica e segnaletica*

1. L'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo del decreto legislativo 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni, non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fatti salvi altri o eventuali regolamenti locali specifici.
2. E' riservata all'Amministrazione la facoltà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni riguardanti la presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal dall'Amministrazione comunale.

### **Articolo 44**

#### *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

1. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole, situati su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano.
2. La loro installazione deve essere armonizzata con l'ambiente circostante e, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, non deve rappresentare ostacolo alla circolazione.

3. Il loro posizionamento e realizzazione deve avvenire a seguito di un provvedimento esplicito di assenso.

#### **Articolo 45**

##### *Passaggi pedonali e marciapiedi*

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alla normativa e legislazione vigenti riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00, i grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia, e realizzati con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole.
5. Gli attraversamenti pedonali, per l'accesso a spazi o edifici pubblici, devono essere preferibilmente realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale, oppure, in alternativa, opportunamente segnalati.

#### **Articolo 46**

##### *Percorsi ciclabili*

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50, mentre le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di metri 2,50 e devono possibilmente essere separate, rispetto alla parte della carreggiata destinata alla circolazione degli autoveicoli, mediante piantumazioni arboree/arbustive tipo siepi o altro, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.  
In caso di impossibilità di piantumazione o separazione visiva, la pista ciclabile potrà essere individuata da colorazione diversa rispetto all'asfalto della carreggiata.  
L'ufficio Tecnico potrà autorizzare la realizzazione di piste ciclabili aventi larghezza inferiore a quelle sopra descritte.
2. La realizzazione di itinerari ciclabili (piste ciclabili in sede propria, piste ciclabili su corsia riservata, percorsi promiscui pedonali/ciclabili, percorsi promiscui ciclabili e veicolari) è obbligatoria per le strade di nuova costruzione.  
Dovrà essere esplicitamente motivata l'impossibilità di realizzare itinerari ciclabili in sede propria o in corsia riservata.
3. Per le strade oggetto di riqualificazione, la realizzazione degli itinerari ciclabili, possibilmente in sede propria o quantomeno in corsia riservata, deve essere un obiettivo da raggiungere, perseguito nei limiti della fattibilità.
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 47**

##### *Spazi porticati e gallerie*

1. La realizzazione di spazi porticati e gallerie pubblici o ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

2. I porticati o le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti di edificio e al contesto limitrofo, assicurare il collegamento di tutti gli elementi contigui o vicini, ed essere adeguatamente illuminati.
3. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati o gallerie.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Per le aree porticate e gallerie aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
6. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione comunale.
7. La realizzazione di porticati destinati al pubblico transito, prospettanti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada.

### **Articolo 48**

#### *Occupazione degli spazi pubblici*

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve presentare apposita richiesta, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire.
2. L'occupazione degli spazi pubblici è regolata dallo specifico Regolamento comunale.
3. Il rilascio della concessione di occupazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

### **Articolo 49**

#### *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto delle direttive e normative esistenti in materia, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Gli interventi dovranno essere coerenti alle disposizioni del Piano dei Servizi e del PUGSS vigente.
3. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, i sottopassaggi pedonali o veicolari, gli autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico e la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali.
4. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio;
  - e) controllati dal punto di vista della qualità dell'aria, nel caso in cui vi sia passaggio di persone, attraverso opportuni sistemi di monitoraggio continuo collegati alle prese d'aria di cui al punto a).
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
  5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
  6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve essere effettuato a regola d'arte.
  7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.  
Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

## **Articolo 50**

### *Reti di servizi pubblici*

1. Le reti dei servizi (acqua, gas, elettrica ecc.) e le loro opere accessorie (cabine, impianti di sollevamento ecc.) costituiscono parte integrante del disegno urbano e devono conformarsi con il contesto in cui vengono inserite secondo le previsioni del Piano dei Servizi e del PUGSS.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nella superficie pavimentata e non creare ostacolo o pericolo al transito.
3. Le reti dei servizi devono essere interrato.
4. Nel caso in cui non sia possibile l'interramento, per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico, purchè non costituisca una limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici o ad uso pubblico, potrà autorizzarne la realizzazione esterna.
5. Nella progettazione e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista la predisposizione per il cablaggio, la video sorveglianza e la possibilità di estendere il teleriscaldamento.
6. Nella realizzazione di nuovi edifici, nelle ristrutturazioni e in tutti gli interventi edilizi comportanti modifiche all'impiantistica, a tutela delle trasformazioni urbanistiche insediate o da insediarsi, che possono comportare eventuali picchi di insufficienza idrica derivanti da consumi e da forniture non prevedibili, dovranno essere previste soluzioni tecnologiche che tengano costante la pressione di esercizio proveniente dalla fornitura di acqua pubblica.
7. Nella presentazione di Piani attuativi, a tutela degli insediamenti esistenti e da insediarsi, dovranno essere adottate le soluzioni più opportune che garantiscano nel tempo la fornitura dei servizi (fognatura, acqua, gas ecc.).  
Nel caso sia necessario potenziare le reti esistenti, per sostenere il carico urbanistico futuro, il potenziamento non può ricadere sull'Amministrazione comunale o società collegate.
8. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

## **Articolo 51**

### *Manufatti tecnici ed impiantistici*

1. I manufatti tecnici e impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio dell'acqua, stazioni di decompressione del gas, ecc.) devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e sono subordinati a procedura edilizia.
2. Le nuove costruzioni devono prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per un minimo di potenza per unità immobiliare così come prescritto dalla legislazione vigente.
3. L'installazione di pannelli fotovoltaici, nel nucleo di antica formazione, negli ambiti con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario (quali ex cascine, edifici filo strada e opifici), e negli ambiti di valore agricolo paesaggistico ambientale ed ecologico, deve avvenire con impianto integrato architettonicamente, così come definito dalla legislazione vigente, da risultare compatibile con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
4. L'installazione di pannelli fotovoltaici, in aree o edifici subordinati agli adempimenti previsti dal decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni, deve avvenire con impianto integrato architettonicamente da risultare compatibile con le caratteristiche del contesto in cui si collocano, e seguire l'iter previsto dalla legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.
5. La procedura da utilizzarsi, considerato che può modificare lo stato dei luoghi, è in funzione della tipologia dell'impianto secondo la legislazione vigente.

## **Articolo 52**

### *Intercapedini e griglie di aerazione*

1. Le intercapedini e griglie di aerazione, 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 ed a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, devono essere realizzate su area privata.
2. Nel caso vengano proposte su area pubblica, o di uso pubblico, saranno valutate dall'Amministrazione comunale, previa acquisizione dei pareri dei Servizi interni (Tecnico, viabilità, Patrimonio ecc.).  
Nel caso di parere favorevole dovranno essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione e subordinate a procedura edilizia.  
La realizzazione e le successive manutenzioni sono a totale carico dei proponenti.
3. Le intercapedini e griglie di aerazione devono essere praticabili, carrabili e antisdrucchiolevoli.

## CAPO II

### *Spazi privati*

#### **Articolo 53**

##### *Accessi pedonabili e passi carrabili*

1. La realizzazione di passi carrabili è autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile, inteso come immissione, non deve essere inferiore a metri 3,50 e non superiore a metri 6,50 compreso l'inserimento delle eventuali soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche.  
L'accesso vero e proprio (cancello, portone ecc.) potrà avere dimensioni minori.
4. 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 metri 4,50.  
In particolare devono essere arretrati allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso.
5. Nel caso in cui, per impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.
6. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
7. Gli accessi carrai regolati da cancelli esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano anche nel caso di modifiche.  
Nel caso di interventi edilizi, l'adeguamento dovrà essere verificato in relazione al contesto, ed è data facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle sopra fissate, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento.
8. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di mt.12,00 dagli incroci stradali.
9. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai, della stessa proprietà, la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a metri 2,00.
10. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, e la larghezza non deve essere inferiore a metri 2,50 se la rampa è rettilinea, e metri 3,50 se curva.  
Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno metri 4,50 per la sosta di una autovettura.
11. Gli accessi pedonali e i passi carrai possono essere manuali o automatizzati e devono aprirsi esclusivamente all'interno della proprietà.  
Nel caso di automatizzazione devono essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.

12. Nel caso il passo carraio crei problemi alla viabilità pubblica, il Sindaco, con una specifica Ordinanza, può ordinarne la rimozione.
13. Gli accessi ad aree destinate a parcheggi o stalli accessibili direttamente dalla pubblica via, non rientrano nella definizione di passi carrai.  
La loro realizzazione dovrà rispettare il Codice della Strada e il suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
14. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili.  
In tali casi dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte della Polizia Locale che provvederà a fare disporre le idonee segnalazioni di pericolo e quant'altro ritenuto opportuno per la pubblica incolumità.

#### **Articolo 54**

##### *Sporgenze e aggetti su spazio pubblico o ad uso pubblico*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di centimetri 10 al di sotto della quota di metri 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in presenza del marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, e qualsiasi oggetto (anche se provvisorio e stagionale, di qualunque materiale sia costituito).
3. Deroga al comma 1 è ammessa per le tende, a regolazione dell'irraggiamento solare, delle attività commerciali e direzionali se il suolo su cui sporgono è dotato di marciapiede, o rientrano in aree pedonali urbane non aperte al traffico veicolare.
4. Nel caso le tende rientrino nella definizione del comma 3, dovranno avere una altezza minima di metri 2,20 dal suolo sottostante, se costituito da marciapiede rialzato rispetto allo spazio riservato alla mobilità veicolare, ed arretrate di centimetri 20; e, nel caso di mancanza del marciapiede, una altezza minima di metri 2,75, per permettere il passaggio dei mezzi per la pulizia degli spazi pubblici o ad uso pubblico.  
Nel caso l'installazione delle tende interferisca con la viabilità e mobilità veicolare in genere, comprensiva del passaggio dei mezzi per la pulizia, tale deroga non è ammessa.
5. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di metri 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; e ad una altezza minima di metri 4,50 dalla quota stradale nel caso non esista marciapiede, o lo stesso non sia rialzato.  
Sono ammesse deroghe a tali altezze su aree pedonali urbane non aperte al traffico veicolare.
6. Balconi e pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre metri 1,20 e non possono superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.  
Deroga al presente comma è possibile esclusivamente nel caso di aggetti posti a quota superiore a metri 4,50 (ingombri previsti dal codice della strada).
7. La realizzazione degli sporti di gronda è disciplinata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

#### **Articolo 55**

##### *Prospetti su spazi pubblici*

1. Le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente disciplinano i rapporti tra le altezze dei fabbricati e gli spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.



2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e coerenti con la tipologia di appartenenza.
3. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono 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 accessi pedonali.
5. Le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili verso l'interno degli edifici, o se apribili verso l'esterno non devono sporgere su suolo pubblico o di uso pubblico.
6. Le finestre del piano terra, ai fini della sicurezza pedonale e carrabile, non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso il suolo pubblico o di uso pubblico.

### **Articolo 56**

#### *Strade private*

1. La realizzazione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di metri 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 7,50 e se cieche, asservite all'uso pubblico, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di metri 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di metri 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.  
Deve essere comunque garantita l'accessibilità ed il sovraccarico ai mezzi di soccorso (ambulanze e mezzi VV.FF.)
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove strade.  
Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Le strade private poste all'interno del centro abitato devono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
7. Qualora ritenuto opportuno, l'Amministrazione comunale, all'interno delle convenzioni attuative può richiedere l'asservimento all'uso pubblico delle strade private e prescrivere la realizzazione di percorsi ciclo pedonali.

## Articolo 57

### Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia ove esista la rete fognaria bianca separata da quella nera.  
Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto nei pozzi di emungimento di acqua potabile, ove è invece obbligatorio provvedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura.
3. Nel caso di immobili in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del Regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni della legislazione vigente in materia.
4. Per le aree non provviste di rete fognaria, se ve ne sono le condizioni da valutarsi nel contesto limitrofo, dovrà essere preso in considerazione l'utilizzo e la realizzazione di impianti di fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue, come da caratteristiche indicative di seguito riportate.
  - a) L'impianto deve sfruttare il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione e deve essere costituito da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
  - b) I letti assorbenti devono essere costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale).
  - c) Sul fondo dei letti deve essere steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15 ) dello spessore di almeno cm. 30, al di sopra del quale deve essere riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40 adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
  - d) Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente.
  - e) La condotta dovrà correre sul fondo del letto assorbente, immersa nello strato di ghiaietto, e dovrà essere costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.
  - f) Il livello del liquame nell'impianto, determinato dal livello del pozzetto di distribuzione, dovrà corrispondere allo strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente, in modo tale che i liquidi potranno essere assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
  - g) In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, dovrà essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto.
  - h) La tubazione di troppo pieno dovrà smaltire l'eccesso di acqua nel suolo mediante sub-irrigazione.
  - i) Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti.  
A tal fine l'impianto dovrà presentare un'estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq 6.
  - j) La vegetazione da piantumare deve essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio: Arbusti Fiori, Bambù, Prunus Laurocerasus, Astilbe, Calycantus Florindus Elymus Arenarius, Cornus Alba Felci, Cornus Florida Iris Pseudoacorus, Cornus Stolonifera Iris Kaempferi , Cotoneaster Salicifolia Lythrum Officinalis, Kalmia Latifolia Nepeta Musini, Laurus, Sambucus Nigra, Thuya Canadensis."

- k) Nel caso di aree all'interno del Parco regionale del fiume Serio dovranno essere messe a dimora delle essenze concordate con il Parco stesso.

### **Articolo 57 bis**

#### *Raccolta delle acque piovane e riduzione di acqua potabile*

1. Negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni, rivolte 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, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è auspicabile l'adozione di dispositivi per la gestione sostenibile ed il recupero delle acque piovane ad uso civile.
2. Nei Piani Attuativi e nei Piani integrati di Intervento, che prevedono nuovi organismi edilizi, l'adozione di dispositivi per la gestione sostenibile ed il recupero delle acque piovane ad uso civile è obbligatorio.
3. Il contenimento dei consumi idrici deve avvenire tramite l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.  
Il requisito si intende raggiunto quando vengono installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
4. Il recupero delle acque meteoriche può avvenire tramite l'adozione di quanto riportato nei paragrafi di seguito elencati.  
Il requisito si intende raggiunto quando, fatte salve le necessità specifiche delle attività produttive con prescrizioni particolari, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, per il lavaggio delle auto e per l'alimentazione delle cassette dei servizi igienici, viene prevista la raccolta delle acque dalle coperture degli edifici con le indicazioni di seguito riportate:
  - a) Le coperture dei tetti debbono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate;
  - b) La raccolta delle acque meteoriche dovrà avvenire tramite una cisterna, rapportata alla superficie coperta dei singoli edifici, così come definita dalle norme tecniche del piano delle regole, di dimensioni non inferiori a:
    - 3,00 mc fino a 250,00 mq di superficie coperta;
    - 5,00 mc, da 250,00 a 500,00 mq di superficie coperta;
    - 10,00 mc, da 500,00 a 750,00 mq di superficie coperta;
    - 1,00 mc per ogni 50,00 mq di superficie superiore coperta oltre i 750,00.Un diverso dimensionamento potrà essere proposto sulla base di valutazioni specifiche che tengano conto della tipologia edilizia e della conformazione del lotto.
  - c) Le acque provenienti dai drenaggi delle superfici impermeabili suscettibili di contaminazione non potranno essere convogliate al sistema di raccolta.
  - d) Il sistema di distribuzione dovrà prevedere come minimo una bocchetta da localizzarsi nei passaggi comuni, mentre rimane a discrezione del progettista prevedere ulteriori punti di stacco in funzione della conformazione planimetrica dell'edificio in progetto.
  - e) La cisterna sarà dotata di uno scarico di troppo pieno collegato, tramite uno sfioratore sifonato, ad un pozzo perdente (ove idrogeologicamente possibile) il quale a sua volta sarà dotato di uno scarico di troppo pieno collegato alla pubblica fognatura bianca o unitaria. La cisterna di raccolta dovrà essere interrata e dotata di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti;

- f) L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile";
- g) Nel caso di interventi regolati da convenzione pubblico/privata è facoltà dell'amministrazione comunale richiedere valori più restrittivi rispetto a quanto stabilito ai punti precedenti.
- h) Lo schema dell'impianto dovrà essere presentato in allegato alla procedura edilizia.

### **Articolo 57 ter**

#### *Riduzione di acqua potabile*

- 1) In tutti gli interventi edilizi, di minore entità rispetto all'articolo precedente, in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario è obbligatoria, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, l'adozione di dispositivi per la gestione sostenibile.
- 2) Il contenimento dei consumi idrici deve avvenire tramite l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici in base alle esigenze specifiche sia civili che di altra tipologia.
- 3) Il requisito si intende raggiunto quando vengono installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

### **Articolo 58**

#### *Allacciamento alle reti impiantistiche*

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

### **Articolo 59**

#### *Recinzioni*

- 1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
- 2. Le recinzioni, con riferimento al Codice della Strada, non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
- 3. L'Amministrazione comunale può, nelle procedure edilizie urbanistiche, al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale, dettare prescrizioni specifiche.
- 4. Le recinzioni tra le proprietà private dovranno avere una altezza massima di metri 2.50, riferite alla quota del suolo al piede della recinzione, e potranno essere realizzate:
  - a) con muro pieno, calcolata alla quota del suolo del lotto più basso;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

5. Le recinzioni verso spazi pubblici dovranno avere una altezza massima di metri 2,00 e potranno essere realizzate:
  - a) con muretto o cordolo massimo metri 0.70 e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - b) con reti e siepi;
  - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - d) con muri pieni o altre soluzioni da valutarsi in base al contesto in cui si collocano.Ogni eccezione dovrà essere convenzionata con l'Amministrazione comunale.
6. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
7. Le apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli, così come l'alloggiamento dei contatori, devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
4. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
5. La recinzione di spazi inedificati deve essere realizzata con strutture che consentano la visibilità dell'area.
6. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, d'igiene, sicurezza e di decoro.

#### **Articolo 60**

##### *Spazi inedificati*

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari. Nel caso in cui tali aree siano inserite in aree soggette a tutela ambientale e paesaggistica, valgono le norme relative a quel tipo di azionamento.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

Resta comunque valido quanto previsto dal Locale Regolamento d'Igiene.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

#### **Articolo 61**

##### *Deposito biciclette in cortili e spazi comuni*

- a) Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è fatto obbligo di consentire il deposito di biciclette in cortili o spazi comuni.
- b) Nei nuovi edifici adibiti a residenza e attività terziarie, in presenza di cortili o aree comuni, è fatto obbligo prevedere appositi spazi per il deposito delle biciclette di chi abita e lavora.

## **Articolo 62**

### *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.
2. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione da non creare inquinamento luminoso, e, nel caso di edifici con più unità immobiliari, di spazi comuni, opportunamente pavimentati, per la raccolta differenziata dei rifiuti, preferibilmente accessibili dalla società incaricata della raccolta.  
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere realizzata in modo tale da non creare inquinamento luminoso, così come definito dalla legge regionale n° 17 del 27.03.2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e successive modifiche e integrazioni.
3. Intorno l'edificio dovrà essere realizzato un marciapiede impermeabile di larghezza minima di metri 0.70, ed essere previsti e realizzati idonei sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
4. Nel caso di manifestazioni di instabilità di terreno, in prossimità di strada comunale o di altri spazi accessibili o di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al suo consolidamento.  
Il consolidamento deve avvenire adottando gli opportuni provvedimenti, supportati da un progetto delle opere che si intendono eseguire, favorendo la piantumazione con specie arboree idonee allo scopo.

## **Articolo 63**

### *Numeri civici*

1. I numeri civici, ed i loro subalterni, assegnati dall'Amministrazione devono essere apposti, a spese dei proprietari, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora danneggiato o poco leggibile.

## CAPO III

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

#### **Articolo 64**

##### *Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e rinnovo dei caratteri urbani, a cui viene affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le pareti perimetrali dei edifici nuovi, od oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di buona qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. 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.
4. Può essere imposta ai proprietari degli edifici, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
5. Il progetto edilizio va corredato, nel dettaglio grafico, da precise indicazioni sui colori ed i materiali da impiegarsi e dalla sistemazione delle aree esterne, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, l'arredo, e sottoposti ad interventi periodici di pulizia e cura.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

#### **Articolo 65**

##### *Antenne per la ricetrasmisione*

1. L'installazione di antenne per la ricetrasmisione deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) Negli edifici con più unità immobiliari si auspica l'installazione di impianto centralizzato avvalendosi di antenne collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro dell'edificio in rapporto al contesto in cui si trova;
  - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (massimo 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
  - d) il colore deve armonizzarsi con il manto di copertura dell'edificio;
  - e) sul disco dell'antenna parabolica sono vietate forme pubblicitarie ad esclusione del logo del costruttore e/o dell'importatore;

- f) le antenne, nelle zone di particolare pregio ambientale, così come individuate dallo strumento urbanistico, non devono essere visibili dalla strada o dallo spazio pubblico;
- g) Le antenne paraboliche devono essere installate in modo da non creare ostacolo al corretto deflusso dei fumi dai camini o comignoli;
- h) nel caso di edifici inseriti in aree vincolate, così come definite dal decreto legislativo 42 del 22.01.2004 e successive modifiche e integrazioni, l'installazione è subordinata all'autorizzazione dell'ente tutore del vincolo;
- i) gli impianti di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'ambiente circostante.

### **Articolo 66**

#### *Installazione condizionatori*

1. L'installazione di condizionatori deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) Negli edifici con più unità immobiliari si auspica l'installazione di impianto centralizzato;
  - b) sulle facciate degli edifici, con più unità immobiliari, dovrà essere preceduta dall'autorizzazione dell'amministratore se esistente, o dei comproprietari del fabbricato;
  - c) l'installazione degli apparati, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro dell'edificio in rapporto al contesto in cui si trova e dell'azzonamento acustico, e non dovranno recare disturbo per l'immissione di rumore e di calore al vicinato;
  - d) se posizionati in modo tale da non compromettere il decoro dell'edificio (nicchie camuffate, appoggiati sul pavimento di balconi terrazze ecc., non visibili) non sono soggetti ad alcuna procedura, in caso contrario dovranno essere preceduti da una procedura edilizia;
  - e) il colore deve armonizzarsi con l'edificio;
  - f) nelle zone di particolare pregio ambientale, così come individuate dallo strumento urbanistico, non devono essere visibili dalla strada o dallo spazio pubblico;
  - g) gli impianti di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'ambiente circostante.

### **Articolo 67**

#### *Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, confini e dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico, dal Codice Civile, o dal Codice della Strada, al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti può essere autorizzata una distanza diversa che garantisca tale allineamento.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine.
3. 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 con una cortina più avanzata, fatto salvo quanto già disciplinato dallo strumento urbanistico vigente.



4. 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.

### **Articolo 68**

#### *Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde o dotato di idonea pavimentazione, integrati con la pavimentazione pubblica esterna, concordando con l'Amministrazione comunale le modalità attuative.

## CAPO IV

### *Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni*

#### **Articolo 69**

##### *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrit , di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilit  delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione pu  far eseguire in ogni momento ispezioni da personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni con conseguente danno alla pubblica incolumit .
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provveder  direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si proceder  agli interventi necessari al fine di rimuovere tali condizioni addebitandone il costo alla propriet .

#### **Articolo 70**

##### *Comfort acustico*

1. Gli edifici devono essere realizzati in modo da garantire una idonea difesa da sorgenti provenienti dall'ambiente esterno, e da quello interno o contiguo.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati secondo la legislazione vigente, in particolare:
  - a) rumorosit  proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosit  trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosit  provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosit  provocata da attivit  contigue.
3. L'isolamento acustico di facciata standardizzato dovr  essere verificato rispetto al potere fonoisolante assorbente (D<sub>2m,nt,w</sub>) secondo UNI EN ISO 140-5 2000 (ex EN ISO 140-5 1996 e UNI 10708-2 1997).

## CAPO V

### *Autorimesse e requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili*

#### **Articolo 71**

##### *Autorimesse*

1. I locali destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti ed i contenuti del Regolamento locale d'Igiene, le disposizioni della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modificazioni e integrazioni, quanto previsto dalla normativa esistente in materia di prevenzione incendi, ed avere una metratura minima come indicato nello strumento urbanistico.

#### **Articolo 72**

##### *Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici e delle aree urbanizzate*

1. Negli edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dalla legislazione e normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in merito ai requisiti richiesti di accessibilità, visitabilità e adattabilità.
2. Nella realizzazione di opere di urbanizzazione, o nella modifica dell'esistente, dovrà essere rispettato quanto previsto dalla legislazione e normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in merito ai requisiti di accessibilità.

## CAPO VI

### *Disciplina delle opere*

#### **Articolo 73**

##### *Requisiti delle costruzioni*

1. 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.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il riuso.

#### **Articolo 74**

##### *Richiesta e consegna dei punti fissi*

1. Prima della realizzazione di opere edilizie, il proponente l'intervento titolare può richiedere la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei punti fissi di cui al comma precedente, viene effettuata dall'ufficio Tecnico comunale entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il proponente la procedura edilizia può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

#### **Articolo 75**

##### *Inizio e ultimazione dei lavori*

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal trentesimo giorno, calcolato dalla data di presentazione all'amministrazione comunale, della Denuncia di Inizio Attività o dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, pena la loro decadenza.
2. Il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
3. Entrambi i termini, nel caso del rilascio del titolo abilitativo, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, applicando la legislazione e normativa esistente in materia.
4. A seguito della presentazione della procedura di Denuncia di Inizio Attività, l'inizio dei lavori, se non diversamente specificato, decorre dal trentesimo giorno successivo dalla data di presentazione al protocollo generale.
5. Le opere di scavo, con l'esclusione dell'approntamento del cantiere, nel caso di procedure presentate, valgono come effettivo avvio dei lavori.
6. Nel caso della realizzazione di opere di urbanizzazione l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nelle convenzioni urbanistiche.

**Articolo 76**  
*Disciplina del cantiere*

1. Nei cantieri, oltre a quanto previsto dalla legislazione e normativa vigente in materia e non trattata nel presente Regolamento, 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 titolo abilitativo edilizio o comunicazione equipollente, del titolare dello stesso, del progettista, del nominativo dell'impresa assuntrice delle opere e del direttore dei lavori;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione copia del progetto e del titolo abilitativo;
  - c) i cantieri e le costruzioni allestite provvisoriamente sono disciplinati dal Regolamento locale di Igiene.
  - d) Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento locale di Igiene;
  - e) gli impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Azienda Sanitari Locale ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - f) è vietato usare acqua derivante da rogge, canali o simili, e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione rilasciata dai consorzi di gestione o dal regolatore degli stessi;
  - g) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

**Articolo 77**  
*Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

1. Il titolare del provvedimento abilitativo o comunicazione (denuncia di inizio attività), prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante recinzioni, da realizzarsi con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori, o adottare opportuni accorgimenti al fine di assicurare la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi.
2. Nel caso gli interventi interferiscono o coinvolgono pubblici servizi, sia aerei che sotterranei, dovrà essere acquisito il nulla osta da parte Enti competenti.
3. Nel caso di occupazione del suolo pubblico, a qualsiasi titolo, dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte dei Servizi interni all'amministrazione comunale.
4. Nell'occupazione del suolo devono essere adottati opportuni accorgimenti occorrenti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua ed assicurare il pubblico transito.
5. Le aperture ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, devono essere opportunamente segnalate e rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

6. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni, o di altre strutture di cantiere, devono essere segnalate sia durante il giorno che la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
7. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
8. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di richiedere, prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata temporale dell'ulteriore occupazione.

### **Articolo 78**

#### *Sicurezza del cantiere*

1. I cantieri dovranno rispettare le regole di sicurezza e custodia previsti dalla normativa esistente in materia, ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio ecc.
2. Le strutture provvisionali di cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità, essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, e realizzate in conformità alle disposizioni legislative e normative sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

### **Articolo 79**

#### *Scavi – demolizioni ed aree dismesse*

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area su cui insistono.
2. Sono opere di scavo gli interventi atti predisporre future edificazioni o che alterano significativamente lo stato dei luoghi, con esclusione delle opere di livellamento.
3. Le demolizioni e gli scavi sono soggetti a provvedimento abilitativo o comunicazione (denuncia di inizio attività), comprensive delle procedure previste dal decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Il provvedimento abilitativo o comunicazione (denuncia di inizio attività) dovrà rispettare le norme in materia ambientale di cui al decreto legislativo n° 152 del 03.04.2006 e successive modifiche e integrazioni, e il Regolamento Locale d'Igiene.
5. I proprietari e/o i responsabili di un potenziale inquinamento di aree dismesse produttive o commerciali devono effettuare delle indagini preliminari ambientali dandone comunicazione agli enti competenti.  
I proprietari stessi e/o i responsabili, nel caso in cui l'indagine ambientale preliminare riscontri un potenziale inquinamento delle matrici ambientali, dovranno attivare i livelli di approfondimento tecnico progettuale dell'iter di "bonifica" che si rendessero eventualmente necessari ai sensi del decreto legislativo n° 152 del 2006 e successive modifiche e integrazioni (messa in sicurezza d'emergenza, piano della caratterizzazione, analisi di rischio sito specifica, progetto operativo di bonifica).  
L'Amministrazione comunale può richiedere un approfondimento delle indagini preliminari effettuate avvalendosi quale supporto tecnico e scientifico dell'ARPA.

## **Articolo 80**

### *Utilizzo e conferimento dei materiali derivanti da lavori*

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia è soggetta alle disposizioni della legislazione e normativa esistente in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico sanitario.
2. Nel caso che i materiali rientrino nella tipologia delle terre e rocce da scavo, dovranno essere rispettati i requisiti di cui all'art. 186 del decreto legislativo n° 152 del 03.04.2006 così come modificato dal decreto legislativo n° 4 del 16.01.2008 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 81**

### *Rinvenimenti reperti archeologici*

1. Il rinvenimento di reperti archeologici comporta l'immediata sospensione dei lavori e la segnalazione alla Soprintendenza Archeologica, alla Soprintendenza ai Beni Culturali ambientali e Architettonici e all'Amministrazione comunale.
2. I reperti e l'area di cantiere devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti in materia.
3. La ripresa dei lavori è subordinata al nulla osta dell'Ente che ne ha la tutela.

## **Articolo 82**

### *Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti chiusi*

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedano il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti chiusi.
2. Le caratteristiche tecniche, e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili dal Decreto n° 12678 del 21.12.2011 della Regione Lombardia, Direzione Generale Sanità.
3. Al fine di garantire la reale efficacia del distacco tra suolo e pavimento per la prevenzione di infiltrazioni da gas radon e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria non ravvicinati, disposti in modo tale da garantire un reale circolo dell'aria stessa.

## **CAPO IV**

### ***Schema esplicativo riguardante il recupero dei sottotetti a fini abitativi***

#### **Articolo 83**

##### *Ambiti di esclusione*

Il piano delle regole del piano di Governo del Territorio individua le parti del territorio comunale e le tipologie di edifici, o d'intervento, escluse o limitate dall'applicazione delle presenti disposizioni.

#### **Articolo 84**

##### *Esame dell'impatto paesistico*

1. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico puntuale, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dalle normative esistenti in materia ed alla valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.
2. E' pertanto obbligatorio allegare, alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di costruire, l'apposita modulistica con la specifica documentazione prevista, disponibile sul sito web del Comune di Crema.

#### **Articolo 85**

##### *Deroghe*

Fatte salve le deroghe previste dalla legge regionale, l'intervento di recupero abitativo del sottotetto non può derogare dalla distanza dalle pareti degli edifici circostanti e dalle distanze minime prescritte dal codice civile.

#### **Articolo 86**

##### *Parcheggi privati*

1. I parcheggi privati sono obbligatori con una superficie minima non inferiore ad un terzo della superficie lorda di pavimento (slp) resa abitativa con un minimo di un posto auto, non inferiore a 15 mq, per ciascuna nuova unità immobiliare.
2. Ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni per essere fruibile da una automobile.
3. E' richiesto un atto unilaterale di pertinenzialità del posto auto all'alloggio, da trascriversi nei registri immobiliari.
4. Alla presentazione della procedura di Denuncia di Inizio Attività o prima del rilascio del Permesso di Costruire può essere allegata la dichiarazione del Notaio di attivazione della procedura di cui al comma precedente.
5. Su apposita richiesta motivata, da valutarsi da parte dell'ufficio, può essere ammessa la monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire idonei spazi.
6. La richiesta di monetizzazione deve essere allegata alla procedura edilizia intrapresa.
7. Nel caso venga accettata la monetizzazione, l'importo da versare sarà pari al costo base unitario di costruzione per metro quadrato vigente presso il Comune, moltiplicato per la superficie dovuta non reperita.



## **Articolo 87**

### *Altezza media ponderale e modalità di calcolo*

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto è consentito purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di metri 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa (tale prescrizione rappresenta il minimo inderogabile).
2. Occorre garantire l'altezza media ponderale:
  - a) non inferiore a m 2,40 per ogni singolo locale di abitazione (camera da letto, soggiorno, pranzo, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera ecc.);
  - b) non inferiore a m 2,10 per locali di servizio (bagni, servizi igienici, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, *corridoi, ripostigli ecc.*).

## **Articolo 88**

### *Esclusioni dal calcolo dell'altezza media ponderale*

1. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza media ponderale:
  - c) le superfici delle murature perimetrali;
  - d) le scale ed i vani ascensori;
  - e) i pianerottoli nel caso di scale comuni o condominiali;
  - f) le travi strutturali (posizionate in corrispondenza del colmo o dell'imposta di gronda) e i travetti (di sezione minore paralleli alla trave di colmo);
  - g) gli arredi fissi se posti nella parte inferiore dei locali a metri 1,50;
  - h) le zone di sottotetto con altezza inferiore a metri 1,50.

## **Articolo 89**

### *Inclusioni nel calcolo dell'altezza media ponderale*

1. Sono da includere nel calcolo dell'altezza media ponderale:
  - a) gli abbaini e simili;
  - b) gli arredi fissi se posti nella parte superiore dei locali a metri 1,50;
  - c) le contro soffittature e i ribassamenti di qualsiasi tipo.

## **Articolo 90**

### *Rapporti aeroilluminanti*

Per i locali da recuperarsi a fini abitativi è necessario rispettare le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

## **Articolo 91**

### *Verifica del superamento delle barriere architettoniche*

1. Per gli interventi finalizzati alla creazione di nuove unità immobiliari è obbligatoria la verifica della visitabilità e adattabilità dell'alloggio.
2. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di locali di abitazione strutturalmente collegati e complementari ad unità funzionali sottostanti è obbligatoria la verifica dell'adattabilità.

## **TITOLO V**

### **SANZIONI**

#### **Articolo 92**

##### *Violazioni al regolamento*

Le violazioni al presente regolamento, costituenti illecito amministrativo, saranno sanzionate in base alle specifiche previsioni del decreto del Presidente della Repubblica n° 380 del 06.06.2001, e della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni; e per le restanti ipotesi a norma della legge n° 689 del 24.11.1981 sulla scorta di quanto previsto dal decreto legislativo n° 267 del 18.08.2000 e successive modifiche e integrazioni, e dall'apposito Regolamento Comunale in materia di violazione ai regolamenti comunali qualora non espressamente rientranti in violazioni da leggi nazionali o regionali in materia.

## **TITOLO VI**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Articolo 93**

##### *Modifiche al regolamento edilizio.*

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Nel caso di modifiche parziali è possibile procedere alla redazione di testi coordinati.
3. La modifica è soggetta alle procedure previste dagli articoli 28 e 29 della legge regionale n° 12 del 11.03.2005 e successive modifiche e integrazioni.
4. Eventuali adeguamenti degli allegati, connessi al recepimento di norme di rango superiore, non incidenti sul contenuto proprio del presente Regolamento edilizio, verranno effettuati mediante determinazione dirigenziale.

#### **Articolo 94**

##### *Rapporti tra regolamento edilizio e normativa urbanistica comunale*

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alla normativa urbanistica comunale e viceversa.
2. In sede di modifiche e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili interventi di correzione e rettifiche, al fine di collocare correttamente nel regolamento stesso, norme impropriamente ubicate nella normativa urbanistica comunale.  
In tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione può essere apportata la relativa correzione e/o rettifica allo strumento urbanistico generale.

#### **Articolo 95**

##### *Riferimenti normativi*

1. I richiami normativi si intendono riferiti alla data di pubblicazione del presente Regolamento.
2. Nella presentazione di qualsivoglia procedura si dovrà tener conto delle eventuali modifiche che potrebbero essere introdotte dalla legislazione nazionale o regionale.