



# CITTÀ DI TIRANO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Tirano, 19 marzo 2014

**INDICE**

<b>1. TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Art.1.1 Oggetto del regolamento.....	5
Art.1.2 Validità del regolamento.....	5
Art. 1.3 Compatibilità con il Piano di Governo del Territorio.....	5
Art.1.4 Richiamo a norme sovraordinate o prevalenti.....	5
<b>2. TITOLO SECONDO – NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>6</b>
Art. 2.0.1 Premessa.....	6
Art. 2.0.2 Soggetti.....	6
Art. 2.0.3 Sportello Unico dell'Edilizia SUED.....	7
<b>2.1 CAPO PRIMO – PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DEI PROGETTI, USO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....</b>	<b>7</b>
Art. 2.1.1 Contenuti dell'istanza .....	7
Art. 2.1.2 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze.....	8
Art. 2.1.3 Portale dell'edilizia.....	13
Art. 2.1.4 Sistema Informativo Territoriale Comunale.....	13
Art. 2.1.5 Valutazione dei progetti.....	13
Art. 2.1.6 Valutazione dei progetti agli effetti delle limitazioni del PGT.....	13
Art. 2.1.7 Applicazione delle disposizioni del PGT inerenti la generazione ed il trasferimento di diritti edificatori.....	14
<b>2.2 CAPO SECONDO – PROCEDURE AUTORIZZATIVE.....</b>	<b>14</b>
Art. 2.2.1 Premessa.....	14
Art. 2.2.2 Specificazioni alle procedure autorizzative standard.....	14
Art. 2.2.3 Procedura per l'approvazione di Piani Attuativi.....	14
Art. 2.2.4 Procedure per l'approvazione di Programmi Integrati d'Intervento.....	15
Art. 2.2.5 Interventi nelle aree di criticità del PGT.....	15
Art. 2.2.6 La conferenza di servizi.....	15
Art. 2.2.7 Preprogetto-parere preliminare.....	15
Art.2.2.8 Procedure autorizzative per occupazioni di spazio pubblico con opere.....	15
Art. 2.2.9 Procedure autorizzative per dehors.....	16
Art. 2.2.10 Procedure autorizzative in caso di permesso di costruire convenzionato (PCC)....	18
Art. 2.2.11 Validità dei titoli abilitativi edilizi.....	19
Art. 2.2.12 Voltura dei titoli abilitativi edilizi.....	19
Art. 2.2.13 Opere urgenti.....	20
<b>2.3 CAPO TERZO – ALTRE PROCEDURE.....</b>	<b>20</b>
Art. 2.3.1 Certificato di agibilità.....	20
Art. 2.3.2 Certificati di destinazione urbanistica.....	20

Art. 2.3.3 Dichiarazioni.....	21
Art. 2.3.4 Accesso agli atti.....	21
<b>3. TITOLO TERZO – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E NORME PER IL MANTENIMENTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>21</b>
<b>3.1 CAPO PRIMO – NORME GENERALI.....</b>	<b>21</b>
Art. 3.1.1 Diritto all'uso ed obbligo di mantenimento degli immobili.....	21
Art. 3.1.2 Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza.....	21
Art. 3.1.3 Destinazioni d'uso contrastanti tra loro.....	21
Art. 3.1.4 Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	22
Art. 3.1.5 Manomissioni di suolo pubblico.....	22
Art. 3.1.6 Allacciamenti alle reti pubbliche .....	22
Art. 3.1.7 Illuminazione per esterni e insegne luminose.....	22
Art. 3.1.8 Indicatori ed elementi di interesse pubblico e di arredo urbano.....	23
<b>3.2 CAPO SECONDO – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>23</b>
Art. 3.2.1 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	23
Art. 3.2.2 Requisiti in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano.....	25
Art. 3.2.3 Requisiti relativi alla fruibilità e sicurezza .....	25
Art. 3.2.4 Requisiti generali relativi agli impianti tecnologici.....	26
Art. 3.2.5 Allacciamento alle reti pubbliche.....	27
Art. 3.2.6 Prescrizioni generali antincendio.....	27
Art. 3.2.7 Sporti, aggetti, balconi e serramenti .....	28
Art. 3.2.8 Insegne, targhe e tende parasole .....	28
Art. 3.2.9 Recinzioni, muri di sostegno, vani interrati e intercapedini.....	29
Art. 3.2.10 Accessi, rampe per autoveicoli, parcheggi pubblici e privati.....	30
Art. 3.2.11 Piani seminterrati con intercapedini .....	31
Art. 3.2.12 Numeri civici.....	31
<b>3.3 CAPO TERZO – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>32</b>
Art. 3.3.1 Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedite.....	32
Art. 3.3.2 Disposizioni speciali per i pubblici esercizi esistenti.....	32
Art. 3.3.3 Disposizioni speciali per aree pubbliche.....	32
Art. 3.3.4 Disposizioni speciali per edifici residenziali .....	32
<b>3.4 CAPO QUARTO – REQUISITI DEGLI SPAZI URBANI.....</b>	<b>32</b>
Art. 3.4.1 Decoro degli spazi urbani.....	32
Art. 3.4.2 Sistemazione dei marciapiedi e dei passaggi pubblici.....	33
Art. 3.4.3 Manutenzione ed interventi di trasformazione di parchi, giardini ed aree libere urbane.....	33
Art. 3.4.4 Installazione di oggetti privati su suolo ad uso pubblico: chioschi, dehors, cartelloni e oggetti pubblicitari.....	33
<b>3.5 CAPO QUINTO – REQUISITI DEGLI SPAZI EXTRA URBANI.....</b>	<b>34</b>



<a href="#">Art. 3.5.1 Manutenzione ed interventi di trasformazione di aree agricole e boscate.....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">3.6 CAPO SESTO – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Art. 3.6.1 Attività da svolgere prima dell'inizio dei lavori .....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Art. 3.6.2 Cantieri.....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Art. 3.6.3 Scavi.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Art. 3.6.4 Rinvenimenti e scoperte .....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Art. 3.6.5 Cautela nelle opere di demolizione.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Art. 3.6.6 Interruzione dei lavori e obblighi relativi.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Art. 3.6.7 Visite e verifiche tecniche.....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">4. TITOLO QUARTO – SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI.....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">Art. 4.1 Sanzioni.....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">Art. 4.2 Abrogazione precedente regolamento edilizio.....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">A1. CONVENZIONE TIPO per Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).....</a>	<a href="#">38</a>
<a href="#">A2. SOSTENIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI: DELLE REGOLE DA ADOTTARE NELLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI PER MIGLIORARE LA QUALITÀ AMBIENTALE E LIMITARE I CONSUMI ENERGETICI.....</a>	<a href="#">43</a>
<a href="#">1. Disincentivo all'utilizzo di nuovi terreni vergini per costruire.....</a>	<a href="#">43</a>
<a href="#">2. Sostenibilità delle costruzioni.....</a>	<a href="#">43</a>
<a href="#">3. Miglioramento delle prestazioni energetiche e della qualità dell'energia utilizzata per gli edifici.....</a>	<a href="#">48</a>
<a href="#">A3. DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' PER IMPIANTI D'ILLUMINAZIONE ESTERNI... </a>	<a href="#">54</a>

## 1. TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1.1 Oggetto del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio (R.E.) disciplina, in conformità alla legge regionale 12/2005 ed alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti, tutte le attività di edificazione e di trasformazione edilizia e dell'ambiente fisico nel territorio del Comune di Tirano, definendo norme e procedure per la progettazione e l'esecuzione, delle opere, nel rispetto delle leggi nazionali, regionali, nonché delle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT). Gli strumenti urbanistici attuativi, che precisano ulteriormente la disciplina vigente e quelli di pianificazione negoziata che verranno attivati si dovranno conformare alle presenti norme.

Il regolamento disciplina pure l'attività di manutenzione del territorio, in aggiunta e per quanto non già stabilito da altra normativa, nonché i requisiti che devono possedere le costruzioni, gli spazi urbani ed extraurbani.

S'intende l'automatico recepimento ed adeguamento del presente regolamento a tutte le modifiche ed integrazioni derivanti da norme sovraordinate.

### Art.1.2 Validità del regolamento

Il Regolamento Edilizio entra in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio della delibera di definitiva approvazione dello stesso.

Il Regolamento edilizio non ha scadenza temporale di validità.

### Art. 1.3 Compatibilità con il Piano di Governo del Territorio

Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.G.T. e viceversa.

Pertanto laddove risulti necessario apportare modifiche alle norme del P.G.T., l'unica forma possibile è la variante di Piano. Così laddove si intenda apportare modifiche al Regolamento Edilizio bisognerà espressamente modificare, in tutto o in parte, il Regolamento stesso, secondo il tipo di modifica (parziale o generale) da apportare.

Il regolamento edilizio non può inoltre contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Tali criteri, oltre a essere coerenti, con i principi generali di diritto, rispondono all'esigenza di rendere trasparente l'azione amministrativa, al fine di consentire ai cittadini un approccio chiaro alla disciplina urbanistico-edilizia di livello locale.

### Art.1.4 Richiamo a norme sovraordinate o prevalenti

Il Regolamento Edilizio a meno delle specifiche particolari di volta in volta esplicitate, recepisce e fa proprie le seguenti norme in materia d'igiene, sicurezza, prestazioni degli edifici che trattandosi di norme sovraordinate sono prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento:

Regolamento d'igiene titoli terzo e quarto

Norme di prevenzione incendi

Norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

Norme per la costruzione a regola d'arte degli impianti termici, elettrici, gas, acqua ecc.

Norme sulla certificazione energetica degli edifici

Norme antisismiche

Norme tecniche per le costruzioni

Normativa in materia di ambiente e paesaggio

Norme geologiche

## 2. TITOLO SECONDO – NORME PROCEDURALI

### Art. 2.0.1 Premessa

Gli interessati ad apportare trasformazioni permanenti del territorio, consistenti in ogni attività sul territorio, come elencate alla L.R.12/2005, art. 27, possono svolgere tali attività solo se in possesso di un regolare titolo abilitativo edilizio o equivalente, che l'attuale normativa elenca tra i seguenti:

- Permesso di Costruire PdC (artt.33-40 L.R.12/2005)
- Permesso di Costruire Convenzionato PCC (art.2.2.10 del presente Regolamento)
- Denuncia di Inizio Attività DIA (Artt.41-42 L.R.12/2005)
- Segnalazione certificata di Inizio Attività SCIA (art.19 L.241/90)
- Comunicazione asseverata di Inizio Attività edilizia libera CIA (lettere a) ed e-bis), comma 2 art.6 DPR 380/2001 )
- Comunicazione di Inizio Attività edilizia Libera CIA (lettere b),c),d),e), comma 2 art.6 DPR 380/2001)

Esistono inoltre tutta una serie di norme in materie diverse dall'edilizia (pratiche SUAP, impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili,...) che prevedono procedure e provvedimenti che producono a tutti gli effetti atti costituenti anche titolo edilizio abilitativo.

Fanno eccezione, cioè non necessitano di titolo edilizio abilitativo:

- gli interventi previsti all'art.6 comma 1 del DPR 380/2001 (attività edilizia libera)
- le installazioni che siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee
- le installazioni su aree ad uso pubblico che ricevono la procedura speciale di cui al punto 2.2.8 del presente Regolamento
- i Dehors, che ricevono la procedura speciale di cui al punto 2.2.9 del presente Regolamento

Tali interventi sono comunque sottoposti alle disposizioni del presente regolamento.

Nel capo terzo del presente titolo sono inoltre disciplinate le procedure per l'ottenimento di dichiarazioni, certificati ecc. inerenti lo stato dei manufatti edilizi e le procedure per l'accesso agli atti.

### Art. 2.0.2 Soggetti

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanze/comunicazioni inerenti atti abilitativi edilizi:

- Permesso di costruire, Permesso di Costruire convenzionato DIA, SCIA, CIAL, denunce per impianti, agibilità, ... :
  - Proprietario;
  - condominio per quanto concerne i beni comuni, singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
  - rappresentante legale;
  - titolare di diritto di superficie;
  - usufruttuario, per le opere di restauro e risanamento conservativo;
  - enfiteuta, per le opere di restauro o risanamento conservativo;
  - titolare di diritto di servitù, per le opere di restauro o risanamento conservativo;
  - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (legge 3 maggio 1982, n°203);
  - concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzativi nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

- Autorizzazione Paesaggistica:
  - proprietario, possessore o detentore (art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).
- Piani Attuativi e Programmi Integrati d'Intervento:
  - Per la presentazione del PA e del PII è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (art.12 , comma 4, L.R. 11 marzo 2005, N. 12).

### **Art. 2.0.3 Sportello Unico dell'Edilizia SUED**

Ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia detto di seguito SUE (o anche SUED) che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio. Lo stesso provvede in particolare:

*"...a) alla ricezione delle denunce di inizio attivita' e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attivita' edilizia, ivi compreso il certificato di agibilita', nonche' dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;*  
*b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonche' a tutte le possibili informazioni utili disponibili;*  
*d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonche' delle norme comunali di attuazione;*  
*e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilita', nonche' delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggisticoambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;*  
*f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.*

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilita', l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati gia' allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- .....
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimita' della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

.....  
e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edili su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

- .....
- g) il parere dell'autorita' competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- h) gli assensi in materia di servitu' viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- i) il nulla-osta dell'autorita' competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette
- ....."

## **2.1 CAPO PRIMO – PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DEI PROGETTI, USO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

### **Art. 2.1.1 Contenuti dell'istanza**

Per ogni tipologia di atto abilitativo edilizio, ottenuto tramite istanza o dichiarazione/comunicazione (DIA, SCIA, ecc.), il Comune redige ed approva un modello unificato per la presentazione dell'atto specifico, allo scopo di semplificare ed accelerare il procedimento amministrativo di istruttoria da

parte degli uffici comunali. L'amministrazione si impegna ad approvare modelli coordinati con gli altri comuni del comprensorio al fine di uniformare e così semplificare le procedure amministrative. In ogni modello approvato vengono elencati quali sono i documenti obbligatori da presentare in allegato al modello, contestualmente alla istanza-dichiarazione-comunicazione.

Rimane sempre fatta salva la facoltà di presentare istanze secondo altri modelli, fermo restando l'eventuale allungamento delle procedure ed il rischio di presentare istanze non complete che devono essere rigettate dall'ufficio per vizi di forma.

I documenti da allegare servono a dettagliare e specificare l'intervento che si vuole eseguire, in misura sufficiente ad essere confrontato con la normativa di regolamentazione, devono essere presentati in formato adeguato alla lettura, e sono proporzionati in base all'importanza dell'intervento ed alla localizzazione dello stesso (interno o esterno al centro storico, vincolo paesaggistico o no...ecc.).

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, sia da chi ha titolo a chiedere il provvedimento abilitativo sia dal progettista.

Devono essere assolti gli eventuali diritti di segreteria o istruttoria che l'amministrazione deciderà di praticare, conformemente alla legge, nonché l'imposta di bollo ove dovuta.

Tutti gli elementi indicati come obbligatori nei modelli predisposti devono essere inseriti e diventano parte integrante di ogni titolo abilitativo. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui modelli e gli elaborati grafici prodotti ovvero sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente segnala tali irregolarità ed il procedimento viene interrotto fino ad integrazione/modifica di quanto presentato. Nei casi d'irregolarità importanti l'ufficio ha titolo per rigettare l'istanza o per fermare l'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 2.1.2 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

Con ogni istanza, denuncia, segnalazione, devono essere presenti:

- la documentazione relativa alla certificazione ed al rilievo dello stato di fatto,
- i nulla osta preliminari al progetto,
- la documentazione concernente il progetto edilizio e le asseverazioni di conformità dello stesso alle norme esistenti

Al progetto edilizio vanno inoltre allegati, quando occorrenti:

- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti gli impianti da realizzare
- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti i collegamenti con gli impianti a rete con indicazione dei punti di allacciamento
- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti le emissioni al o nel suolo o in atmosfera
- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti il contenimento energetico
- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti gli aspetti storici, paesaggistici, geologici, sismici
- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti gli aspetti di sicurezza: strutturali, dei lavoratori, antincendio
- schemi relazioni e dichiarazioni inerenti il superamento delle barriere architettoniche

Le certificazioni rilasciate dalla Pubblica Amministrazione in ordine a stati, qualità personali e fatti inerenti i procedimenti abilitativi edilizi, sono sempre sostituiti dalle dichiarazioni sostitutive, ai sensi dell'art.40 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445.



Di seguito si elencano e descrivono, nelle loro caratteristiche, i principali elementi della pratica edilizia.

#### **DOCUMENTAZIONE GENERALE E PER LA CERTIFICAZIONE DELLA SITUAZIONE GIURIDICA DEI LUOGHI OVE DEVE ESEGUIRSI L'INTERVENTO**

**Modello** di richiesta PdC, oppure modello di comunicazione CIAL, SCIA o DIA, all'occorrenza corredata/o da copia del documento del tecnico asseverante. Il modello va compilato in tutte le parti obbligatorie e firmato dalla persona fisica, o dal rappresentante di quella giuridica, legittimata ad ottenere il titolo abilitativo edilizio;

**Dichiarazione concernente il titolo di legittimazione** ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01 e dell'art. 38 della L.R. 12/05;

**Copia del documento di identità** del proprietario e/o dell'avente titolo, necessario per rendere valide le dichiarazioni sottoscritte;

**Fotografie** dell'esterno del fabbricato e delle zone circostanti (solo per opere esterne). Devono comprendere più viste che mostrano l'oggetto d'intervento ed i suoi dettagli ma anche lo stesso oggetto inserito nel contesto che lo circonda. I punti di vista fotografici vanno riportati nella planimetria generale. Le fotografie potranno inoltre documentare elementi costruttivi anche interni.

**Estratto mappa catastale** relativo all'area d'intervento, aggiornato e di congrue dimensioni (200 mt di raggio), con inserimento dell'edificio in progetto. E' utilizzabile al riguardo anche il portale cartografico della Provincia di Sondrio (<http://geoportale.provinciasondrio.gov.it/>);

**Estratto di PGT** di congrue dimensioni (200 m di raggio), con evidenziazione o inserimento dell'oggetto dell'intervento edilizio. E' utilizzabile al riguardo anche il portale cartografico della Provincia di Sondrio (<http://geoportale.provinciasondrio.gov.it/>).

#### **DOCUMENTAZIONE INERENTE LO STATO DI FATTO**

**Rilievo topografico dell'area di intervento** composto da Planimetria quotata e Sezioni quotate dell'andamento del terreno esistente. Il rilievo dovrà obbligatoriamente contenere la quota zero di riferimento per la costruzione dello stato di fatto e per lo sviluppo della progettazione; detta quota dovrà essere situata esternamente, ma nelle vicinanze, dell'area di cantiere, in posizione facilmente riconoscibile ed accessibile a tutti. La quota zero dovrà inoltre essere segnata su elementi del territorio solidi e non modificabili (sassi, soglie, ecc.), dovrà sempre essere riconoscibile ed utilizzabile per i controlli edilizi in ogni fase del procedimento che va dall'istruttoria autorizzativa al rilascio dell'agibilità.

**Rilievo delle piante, prospetti e sezioni** nella stessa scala e disposizione delle analoghe tavole del progetto.

**Indagine stratigrafica degli elementi di interesse storico** (intonaci,...).

**Rilievo materico e del degrado dell'edificio** (solo per edifici d'interesse storico).

**Relazione storica** La relazione storica nasce da una ricerca degli elementi (planimetrie, atti, documenti storici) e da una indagine delle tecnologie costruttive e dei tipi edilizi e serve per far comprendere quale sia stato lo sviluppo di un compendio edilizio. L'indagine storica diventa poi base per lo sviluppo del progetto che potrà quindi consentire il ripristino di condizioni antecedenti, la difesa degli elementi di valore storico, ma anche l'eliminazione/modifica degli elementi che si dimostrano invece non avere legami con la tipicità o caratteristica dell'edificio

## **DOCUMENTAZIONE INERENTE LO STATO DI PROGETTO**

**Relazione tecnica a firma del progettista:** è il fondamento, insieme alle tavole descrittive, del progetto. Deve contenere le analisi effettuate, l'elencazione anche analitica degli interventi che verranno attuati, costituisce elemento di valore giuridico al momento della verifica dell'intervento. Non può limitarsi a descrivere genericamente l'intervento ma deve entrare nei dettagli delle modalità costruttive, delle scelte architettoniche, delle scelte impiantistiche;

**Dichiarazione del progettista di conformità del progetto** agli strumenti urbanistici vigenti, al regolamento edilizio ed alle altre norme che incidono sull'attività edilizia (antisismica, sicurezza, igiene,...) ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01 e dell'art. 38 della LR 12/05;

**Planimetria generale dell'intervento quotata** (scala 1: 500 o 1: 200) contenente:

- perimetrazione della proprietà;
- destinazione d'uso degli spazi oggetto d'intervento e tipologia delle pavimentazioni (con pianta del piano terreno o del piano più rappresentativo rispetto al terreno)
- orientamento;
- larghezze delle strade esistenti;
- posizionamento e dimensionamento degli accessi carrai e pedonali previsti;
- distanza dai confini e dalle strade;
- distanza dei manufatti dagli edifici circostanti (misurata ad arco di cerchio);
- altezza degli edifici circostanti;
- urbanizzazioni esistenti;
- eventuali vincoli imposti dal PGT o da strumenti sovraordinati e dimostrazione del rispetto degli stessi;
- individuazione delle aree che compongono la superficie drenante, delle aree destinate a parcheggio pubblico e privato, con individuazione dei posti macchina, dei disimpegni, degli accessi, indicazione delle fasce di rispetto e degli altri elementi da verificare ai fini urbanistici.

**Progetto topografico dell'area di intervento** composto da Planimetria quotata e Sezioni quotate dell'andamento del terreno di progetto e con indicazione dell'andamento del terreno allo stato di fatto (su detti elaborati è necessario quindi indicare gli eventuali riporti e sbancamenti del terreno).

**Piante, sezioni, prospetti quotati** in scala 1: 100 dei nuovi fabbricati (1:50 per immobili assoggettati ad interventi conservativi disciplinati dalle norme di Centro Storico) contenente:

- indicazione degli elementi principali costituenti l'edificio disegnati secondo le forme di rappresentazione standardizzate europee;
- suddivisione delle unità immobiliari con indicazione della loro destinazione e destinazione d'uso dei singoli locali.

Qualora si intervenga su solai o coperture è necessaria la pianta del livello soprastante (o copertura) e del livello sottostante.

### **Progetto piani volumetrico o modello progettuale**

Il Progetto planivolumetrico è l'elaborato o l'insieme degli elaborati attraverso cui viene descritto l'intervento edificatorio dal punto di vista planimetrico e volumetrico indicando le funzioni, le sagome d'ingombro, le masse e le altezze degli edifici, ed i rapporti con il tessuto urbano esistente circostante.

Nel progetto planivolumetrico devono essere descritti:

- la disposizione degli immobili progettati in riferimento alla superficie disponibile;
- la definizione dei volumi e delle altezze della proposta;
- l'impatto dimensionale dell'intervento a progetto sul contesto in cui si inserisce (corredato anche da sezioni schematiche dell'edificato allargate al contesto);
- le opere di urbanizzazione primaria esistenti e/o di progetto, compresi i servizi a rete e gli interventi di piantumazione, i percorsi o i passaggi pedonali e/o ciclabili, le aree destinate a verde pubblico attrezzato e/o privato, gli spazi pubblici per la sosta degli automezzi o i parcheggi, le sezioni tipo delle strade;
- la relazione illustrativa con la descrizione delle caratteristiche dimensionali e tecniche, nonché le modalità di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui l'intervento riguardi la trasformazione di ambiti già edificati il progetto planivolumetrico dovrà comparare la situazione esistente con quella di progetto descrivendo le variazioni introdotte.

## **ALTRA DOCUMENTAZIONE**

**Schema di calcolo** degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione se dovuti; presentazione della tabella B (Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801) per la definizione della classe dell'edificio in tutti i casi di onerosità del titolo abilitativo che interessi immobili con uso diverso dall'artigianale;

**Quietanza dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione** (entro 30 gg successivi all'avvenuta protocollazione della SCIA o della DIA, oppure secondo quanto indicato nell'avviso di emanazione del provvedimento finale per i PdC);

**Attestazione del pagamento dei diritti di segreteria/istruttoria** secondo la vigente tariffa;

**Particolari delle recinzioni e degli allineamenti stradali;**

**Indicazione dell'impresa che realizzerà le opere** e dei collegati adempimenti di legge;

**Scheda di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti** per le opere di manutenzione o superiori, interessanti le parti esterne degli edifici, o che modificano lo stato esterno dei luoghi, situate in zone non vincolate paesaggisticamente;

**Elaborati obbligatori all'occorrenza**

- Piante, sezioni, prospetti quotati in scala 1: 200, estesi al contesto;
- Modello ISTAT debitamente compilato (nuove costruzioni ed ampliamenti, modello da scaricare dal sito istituzionale dell'ISTAT);
- Eventuale documentazione di prevenzione incendi (D. Lgs. 151/2011, DM7/8/2012);
- Parere ARPA (se dovuto, solo per edifici a destinazione produttiva, compilare l'apposita modulistica);
- Eventuale parere Ufficio Tecnico Comunale competente (nel caso in cui l'intervento possa interferire con proprietà o strade pubbliche)
- Eventuale parere della Polizia Locale (nel caso in cui l'intervento possa interessare la sicurezza stradale)
- Eventuale autorizzazione Ente competente (Soprintendenza BB.AA., Amministrazione Provinciale, Ferrovie dello Stato, ecc.). (Negli interventi che interessino immobili assoggettati a vincoli di ogni natura e/o assoggettati a rilascio di pareri, nulla osta o autorizzazioni di enti o amministrazioni.);
- Tabella conteggi plani-volumetrici dettagliata e analitica per i nuovi edifici o ampliamenti (con verifica della situazione allo stato di fatto e di progetto);
- Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica (da consegnare prima dell'inizio dei lavori);
- Schema fognature (per le nuove costruzioni da concordare preventivamente con il gestore del servizio);
- Atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per vincoli urbanistici, di precarietà, vincolo pertinenziale legge 122/89, ecc. (se necessario);
- Convenzione di confine registrata e trascritta (se necessaria);
- Documentazione legge 10/1991 (prima del rilascio del P.D.C. ed entro la data di efficacia degli altri titoli abilitativi) e D.G.R.L: n° 8/5773 del 31.10.2007 punto 6.1 (attestato di certificazione energetica) e 4.12 se dovuti, da consegnare nei modi e termini previsti dalla legge;
- documentazione inerente il rispetto delle disposizioni sul rendimento energetico nell'edilizia D.G.R. 8/5018 e ss. mm. e ii. (certificazione energetica);
- Relazione geologica/geotecnica ex D.M. 11.03.1988 se dovuta;
- Documentazione ai sensi art. 7 L.R. 13/01 (requisiti acustici passivi vedere anche DPCM 5/12/97, oppure autocertificazione);
- Documentazione D. Lgs 152/2006 e succ. modificazioni (terre e rocce da scavo) se dovuta (richiesta esplicita di autorizzazione solo per PdC);
- Verifica delle disposizioni in ordine alle barriere architettoniche (dichiarazione del rispetto della norma ed elaborati che recepiscano le disposizioni di legge);
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura o, in alternativa, la dichiarazione dalla quale risulti che è stata presentata la domanda di rilascio dell'autorizzazione.
- Documentazione richiesta da leggi speciali

L'elenco dei documenti necessari potrà essere modificato con delibera di Giunta Comunale a seguito di provvedimenti di ordine sovraordinato o a seguito del coordinamento necessario allo sviluppo del Portale dell'edilizia come spiegato all'art. 2.1.3, o all'approvazione di nuovi modelli unificati di cui al punto 2.1.1.

I documenti devono essere presentati nelle copie richieste dall'ufficio tenendo in conto che l'originale cartaceo deve essere detenuto dal Comune, una copia viene riconsegnata al titolare dell'abilitazione edilizia ed ulteriori copie saranno richieste sulla base delle indicazioni fornite dai diversi enti che devono trattare gli stessi. Il Comune di Tirano incentiva le forme di digitalizzazione degli stessi e si fa parte attiva perché i diversi enti/utenti che in diverso modo siano coinvolti nel procedimento amministrativo limitino il più possibile il consumo di carta, attraverso la digitalizzazione dei documenti stessi, purché tale procedura non produca inefficienza e spese aggiuntive per la pubblica amministrazione. La Giunta comunale potrà provvedere pertanto a disporre anche la completa digitalizzazione degli atti inerenti i titoli abilitativi edilizi.

### **Art. 2.1.3 Portale dell'edilizia**

Il Comune di Tirano, in accordo con altri enti territoriali, istituisce lo **Sportello telematico unificato**.

Lo sportello telematico unificato è uno strumento pensato per semplificare le relazioni tra le imprese, i professionisti, i cittadini e la pubblica amministrazione, consentendo la presentazione e gestione totalmente telematica delle istanze e dei procedimenti. Tale iniziativa risponde alla necessità di definizione del Modello Unico digitale per l'Edilizia richiesta dal DPCM 6 maggio 2008. Allo scopo di incentivare tale forma di presentazione delle istanze, tra cui quelle da destinare allo S.U.A.P ed allo sportello dell'edilizia, il Comune potrà stabilire una differenziazione nel costo dei diritti di segreteria per pratiche presentate in forma cartacea o telematica.

Con delibera di Giunta Comunale verranno stabiliti i criteri e le modalità per la presentazione delle pratiche cartacee o telematiche.

### **Art. 2.1.4 Sistema Informativo Territoriale Comunale**

Allo scopo di garantire l'aggiornamento della banca dati topografica necessaria a sviluppare e mantenere il Sistema Informativo Territoriale integrato, di seguito denominato SIT, come definito all'art.3 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, viene definita una procedura univoca a cui sono interessati tutti i soggetti operanti sul territorio in grado di produrre trasformazioni urbanistiche, edilizie e morfologiche del territorio stesso.

I soggetti che partecipano alla formazione ed aggiornamento del SIT sono così individuati:

- enti locali territoriali;
- professionisti singoli e associati incaricati di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- aziende pubbliche e private che progettano o eseguono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

I soggetti di cui al comma precedente, all'atto della presentazione di una proposta d'intervento di trasformazione del territorio ed alla conclusione della trasformazione, cioè contestualmente alla richiesta di agibilità o all'atto dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo dell'opera, consegnano all'ufficio tecnico comunale, i dati digitali necessari all'aggiornamento del SIT, secondo le indicazioni tecniche che saranno approvate dalla Giunta Comunale successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Il Comune potrà anche affidare la costruzione e mantenimento del SIT a soggetti terzi. Gli stessi potranno modificare, per motivi organizzativi, di coordinamento con altri sistemi o per uniformarsi a norme superiori, le specifiche tecniche definite, sempre previa autorizzazione della Giunta.

### **Art. 2.1.5 Valutazione dei progetti**

I progetti di trasformazione del territorio, sia per opere edilizie che di aree verdi e non, vengono sottoposti a verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale attraverso i seguenti controlli:

Coerenza con le norme del PGT  
Coerenza con le norme del presente regolamento  
Coerenza a norme sovraordinate  
Verifica dei pagamenti dovuti  
Verifica documentale

Tali verifiche possono anche comportare valutazioni tecnico discrezionali che servano ad applicare nel caso pratico specifico i principi enunciati dalla norma. Le valutazioni di questo genere vanno sempre motivate dal tecnico tenuto all'espressione del parere.

Il tecnico, si avvale a riguardo dei pareri più o meno vincolanti espressi dagli enti con parere o in conferenza di servizio.

### **Art. 2.1.6 Valutazione dei progetti agli effetti delle limitazioni del PGT**

I progetti di trasformazione del territorio vengono valutati/controllati dal tecnico comunale che ne accerta i requisiti, confrontandoli con le regole del PGT, specialmente per quanto riguarda:

- Il rispetto degli indici urbanistici

- Il rispetto delle destinazioni d'uso
- Il rispetto di indicazioni costruttive particolari

#### **Art. 2.1.7 Applicazione delle disposizioni del PGT inerenti la generazione ed il trasferimento di diritti edificatori.**

Il PGT permette lo spostamento di diritti edificatori (volumetrie) esistenti nei reliquati di aree edificabili (nei casi di cui all'art.3, comma 5 delle NTA PR) e la attribuzione di nuovi a seguito dalla cessione delle aree destinate a servizi pubblici (art.7 comma 5 delle NTA PS).

Tali diritti edificatori possono essere utilizzati unicamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato R1, R2, R3 e nel tessuto urbano di completamento centrale a condizione che l'indice fondiario non superi del 20% quello ammesso per ogni specifico ambito, come meglio spiegato nelle disposizioni sopra richiamate.

Per poter gestire tale strumento, viene istituito il Registro dei diritti edificatori.

Nel registro vengono annotati:

- Il bene che genera il diritto ed il suo possessore
- L'entità del diritto (in metri cubi)
- Il bene che ne risulta beneficiario (nel caso di cessione di aree, l'immobile beneficiario potrebbe non essere immediatamente annotato)

Considerato che la volumetria edificabile costituisce un diritto reale, la generazione, il trasferimento o la modifica del diritto edificatorio andrà necessariamente trascritta in atti.

## **2.2 CAPO SECONDO – PROCEDURE AUTORIZZATIVE**

### **Art. 2.2.1 Premessa.**

Come già detto al punto 2.0.1, le procedure autorizzative standard, sono già disciplinate all'art.38 e 42 della L.R.12/2005 per il PdC e la DIA, all'art.19 della L.241/90 per la SCIA e all'art.6 del DPR 380/2001 per le comunicazioni asseverate o no. Ai punti seguenti vengono date specifiche per le procedure standard, per quelle da attivare nel caso di Piani attuativi, Programmi Integrati d'Intervento, Aree di criticità, Permessi di Costruire Convenzionati, Dehors ed occupazioni di spazio pubblico con opere. Viene pure spiegato l'istituto della Conferenza di servizi, come disciplinato dalla legge ed in che modo viene adattato alla situazione del Comune di Tirano.

Per casi specifici di particolare complessità o per ottenere indirizzi interpretativi viene indicata la procedura di parere preliminare sul preprogetto.

### **Art. 2.2.2 Specificazioni alle procedure autorizzative standard**

#### Pagamenti

Nel caso in cui siano previsti pagamenti legati alle procedure autorizzative edilizie standard (contributo di costruzione, diritti di segreteria) e il titolare non abbia già provveduto a riguardo, il Comune provvede a notificare all'interessato, utilizzando l'indirizzo riportato nella richiesta/dichiarazione, la comunicazione di pagamento. Se nei trenta giorni successivi al ricevimento della notifica l'interessato non provvede a riguardo, la pratica viene annullata ed archiviata.

#### Garanzie sulle prescrizioni impartite

Il Comune ha titolo per chiedere garanzie a riguardo del rispetto delle prescrizioni impartite all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Le garanzie possono essere richieste anche sotto forma di polizza fideiussoria d'importo proporzionato ai valori coinvolti.

### **Art. 2.2.3 Procedura per l'approvazione di Piani Attuativi**

I Piani attuativi vengono approvati secondo la procedura prevista all'articolo 14 della L.R.12/05.

Nel caso i Piani siano inseriti entro ambiti vincolati dal D. Lgs. 42/04, la commissione paesaggistica si esprime sulle scelte di piano entro l'adozione dello stesso.

#### **Art. 2.2.4 Procedure per l'approvazione di Programmi Integrati d'Intervento**

I Programmi Integrati d'Intervento vengono approvati secondo la procedura prevista all'articolo 92 della L.R.12/05.

Nel caso i Piani siano inseriti entro ambiti vincolati dal D. Lgs. 42/04, la commissione paesaggistica si esprime sulle scelte di piano entro l'adozione dello stesso.

#### **Art. 2.2.5 Interventi nelle aree di criticità del PGT**

Come previsto all' articolo 58.2 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, nelle Aree di Criticità è possibile intervenire:

- Direttamente solo nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (con alcune eccezioni indicate specificatamente)
- Attraverso lo sviluppo di un Piano Attuativo (in genere sarà un Piano di Recupero, riguardando immobili esistenti) nei casi in cui si rispettino i requisiti delle schede descrittive di tali aree. In tali casi dovrà comunque essere prevista la dotazione di servizi pubblici indicata all'articolo 10 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi;
- Attraverso la Pianificazione negoziata (Programmi Integrati d'Intervento) negli altri casi.

#### **Art. 2.2.6 La conferenza di servizi**

L'istituto della conferenza dei servizi è regolato dagli art.14 e seguenti della legge 241/90 e s.m.i., con lo scopo di facilitare l'ottenimento di titoli autorizzativi subordinati al rilascio di diversi pareri, nulla osta ecc..

L'utilizzo di questa procedura sarà privilegiato, quando utile, anche dal Comune di Tirano.

Il parere della Commissione per il Paesaggio potrà essere acquisito anticipatamente rispetto alla convocazione della conferenza, ed il contenuto dello stesso sarà valutato e recepito, insieme alle restanti valutazioni tecniche, come espressione della volontà dell'amministrazione.

#### **Art. 2.2.7 Preprogetto-parere preliminare**

Il preprogetto serve per ottenere indirizzi interpretativi oppure per ricevere le indicazioni necessarie a sviluppare soluzioni di particolare complessità.

In questi casi gli interessati presentano il "preprogetto", cioè una proposta progettuale semplificata che contenga almeno tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa il tipo di intervento, le planivolumetrie di massima correlate al contesto urbano e all'ambito fisico in generale, le destinazioni d'uso (nel caso di attività artigianali si dovrà specificare l'attività che s'intende insediare) e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni, le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture varie e tecnologiche, eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto

L'ufficio, con l'ausilio della Commissione Paesaggistica, si esprime a riguardo nei normali tempi attribuiti per le pratiche edilizie. Le indicazioni/prescrizioni dettate dovranno essere rispettate all'atto della presentazione del progetto per ottenere il titolo edilizio abilitativo.

Nei casi più semplici il preprogetto è sostituito dalla richiesta di un parere preliminare. In questi casi gli elaborati si ridurranno alla sola spiegazione del caso specifico.

#### **Art.2.2.8 Procedure autorizzative per occupazioni di spazio pubblico con opere**

Si tratta delle opere edili che vengono costruite su spazi pubblici o di uso pubblico quali piazze, marciapiedi, strade ecc.

Se tali opere costituiscono opere di urbanizzazione o sono eseguite dall'ente pubblico, subiranno le medesime forme autorizzative previste per le opere pubbliche.

Eccettuato quanto stabilito all'articolo 2.2.9 per i dehors, se le opere vengono costruite da privati sotto concessione di utilizzo delle aree od occupazione di spazio pubblico, per loro natura, essendo opere disposte su aree facenti parte del demanio comunale e comunque vincolate all'uso pubblico, tali opere non sono soggette a titolo abilitativo edilizio, ma ad autorizzazione comunale specifica, direttamente legata ai termini della concessione/occupazione. L'atto autorizzativo di concessione/occupazione costituisce in ogni caso anche titolo all'esecuzione delle opere.

Non vengono concesse autorizzazioni per occupazioni di spazio pubblico e permessi all'allestimento di dehor alle attività commerciali che detengono slot machines ed altri apparecchi automatici per le scommesse ed il gioco d'azzardo.

### **Art. 2.2.9 Procedure autorizzative per dehors**

#### **Art. 2.2.9.1 – Finalità**

L'Amministrazione comunale intende disciplinare l'installazione di manufatti e strutture precarie esterne alle attività commerciali esistenti, di seguito chiamati **dehors**, al fine di potenziare la qualità delle attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande. L'obiettivo è quello di migliorare le strutture e le aree di accoglienza d'interesse turistico, assicurando al contempo il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio nel rispetto dei principi di sicurezza e di qualità dell'ambiente urbano.

Per quanto non espressamente disciplinato nei successivi paragrafi si fa riferimento alla normativa esistente.

#### **Art. 2.2.9.2 - Definizione**

Per **dehors** s'intendono, le strutture precarie, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma direttamente legate all'esercizio di attività, commerciali esistenti di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, localizzate nelle strette adiacenze dell'attività stessa, posizionate su aree libere (cortili, marciapiedi, piazze, terrazze) private o pubbliche.

Il requisito della precarietà è costituito dalla dipendenza della struttura dalla attività commerciale, per cui cessata l'attività cessa anche il permesso a mantenere il dehor.

Per questo motivo le strutture saranno normalmente di tipo leggero e/o prefabbricato, con fissaggi al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione.

Non costituisce Dehor la posa di soli elementi di arredo, quali tavolini e sedie, ombrelloni, fioriere e pedane semplicemente appoggiate al suolo, purché non posizionate in aree già coperte quali portici, androni, o sotto tettoie.

#### **Art. 2.2.9.3 - Aspetti normativi**

I **dehors** sono soggetti al preventivo rilascio di "Permesso all'allestimento di Dehor", secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

Il permesso viene rilasciato al titolare dell'attività di pubblico esercizio principale e consente l'allestimento del dehor per il periodo indicato sul permesso stesso, può essere trasferito in caso di voltura dell'attività commerciale, non pregiudica il diritto di terzi e non incide sui diritti reali presenti sulle aree su cui viene installato. Il rilascio del Permesso è subordinato al parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

I dehors non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi, né saranno verificati ai fini delle distanze previste dal PGT; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle presenti disposizioni, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene, dal Codice della Strada, da eventuali diritti di terzi, nonché, all'occorrenza, dal regolamento per l'occupazione di spazi ad uso pubblico. Gli stessi sono a stretta dipendenza di un'unità immobiliare principale di cui costituiscono accessorio. L'unità immobiliare principale dovrà essere, alla data della richiesta del dehors, già conforme al Regolamento Locale di Igiene in merito alla somministrazione di alimenti e bevande. L'unità immobiliare principale sarà verificata dal punto di vista del rispetto dei requisiti, sulla base della propria superficie virtuale, stabilita come indicato di seguito. Il dehor non deve porre limitazioni all'attività principale o ad attività adiacenti tali da pregiudicare le condizioni di agibilità delle stesse. Nell'ipotesi in cui all'interno dei dehors vengano installati impianti rumorosi, dovrà essere presentata una valutazione di impatto acustico ai sensi della L.R. n. 15 del 2001.



Nel caso d'intervento in aree vincolate dal punto di vista culturale, ambientale, naturalistico, o idrogeologico il permesso dipenderà dal preventivo benessere dell'ente deputato alla tutela del vincolo.

Le strutture non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) limitandone il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione, se non per i casi esplicitamente ammessi in sede di rilascio del permesso. Nelle aree di centro storico dovrà essere posta attenzione alla localizzazione dei manufatti, i quali non devono compromettere la percezione dell'ambiente nello spirito di valorizzazione e tutela dei nuclei antichi.

Il Permesso all'allestimento di dehor, qualora lo stesso sia rilasciato su area ad uso pubblico è sempre revocabile per motivi di pubblico interesse.

#### **Art. 2.2.9.4 – Superficie virtuale**

Nel caso un esercizio pubblico ottenga permesso all'allestimento di un dehor, per lo stesso si calcola la sua "Superficie Virtuale" che serve al fine di confrontarsi con i principali requisiti richiesti dal titolo IV del Regolamento d'Igiene e per la determinazione del canone comunale d'incremento insediativo, come di seguito specificato.

La superficie virtuale viene calcolata come somma tra la superficie dei locali per somministrazione dell'esercizio pubblico e la superficie di somministrazione aggiunta con il dehor, quest'ultima ridotta in proporzione all'eventuale chiusura stagionale dello stesso. Quindi, ad esempio, un locale di 100mq con dehor da 40mq aperto per tre mesi all'anno risulterà possedere una superficie virtuale di  $100 + 40 \times 3/12 = 110$  mq.

#### **Art. 2.2.9.5 – Canone d'incremento Insediativo**

La Giunta Comunale determinerà con propria deliberazione un canone annuo denominato *onere d'incremento insediativo* che serve a compensare la città dell'incremento di servizio pubblico cagionato dall'installazione ed esercizio dei dehors. Il canone andrà versato per la prima volta prima del rilascio del Permesso e successivamente annualmente entro il 30 giugno di ogni anno. Diversamente il Permesso perderà efficacia ed il dehor dovrà essere smontato.

#### **Art. 2.2.9.6 – Altri oneri**

Le strutture su suolo privato non sono soggette ad ulteriori oneri. Le strutture su suolo ad uso pubblico sono soggette alla tassa d'occupazione di suolo pubblico prevista dallo specifico regolamento.

Nel caso in cui il dehor sia costruito su suolo ad uso pubblico con materiali leggeri, semplicemente appoggiati od ancorati al suolo senza pregiudizio della pavimentazione e degli impianti esistenti non è previsto alcun onere ulteriore. Diversamente l'ufficio tecnico calcolerà il costo di ripristino delle condizioni preesistenti e prima del rilascio del permesso dovrà essere versata una cauzione di pari importo a garanzia del corretto ripristino.

#### **Art. 2.2.9.7 – Durata – Temporaneità**

Il permesso all'allestimento di dehor permane fino alla decadenza dell'attività stessa o per decisione del titolare di smontaggio dell'installazione. Il permesso rilasciato su aree ad uso pubblico può essere revocato dall'amministrazione comunale per motivi di pubblico interesse, senza che il titolare possa esigere alcun indennizzo o vantare crediti verso il Comune. Qualora il dehor sia autorizzato per un periodo inferiore all'annualità, nel periodo di chiusura il titolare non avrà la possibilità di utilizzarlo. I dehors su aree d'uso pubblico andranno smontati e le aree pulite e ripristinate. Fermo restando le verifiche previste al punto 2.2.9.10, la violazione di tale regola sarà sanzionata per un valore pari al doppio del mancato canone, con un minimo di 1.000 euro.

#### **Art. 2.2.9.8 - Tipologie, caratteristiche costruttive e materiali**

La struttura portante del dehor dovrà essere realizzata senza arrecare pregiudizio alla struttura dell'edificio principale e compromettere la stessa, in conformità alla normativa antisismica. La

struttura dovrà essere dotata di sua autonomia e capacità strutturale svincolata dal corpo principale e normalmente realizzata in struttura metallica leggera. Anche la copertura dovrà essere normalmente di tipo leggero, in materiali traslucidi o ad ombrelloni, comunque tale da non ostacolare la percezione dello spazio aperto in cui si inserisce. Lo scolo delle acque piovane non potrà arrecare danni o disturbo ai fruitori dello spazio aperto.

Il dehor si dovrà armonizzare alle tipologie edilizie circostanti, cercando di risultare il più trasparente possibile e senza creare contrasti con le costruzioni circostanti.

Gli arredi (tavolini, sedie, panche, ecc.) dovranno armonizzarsi per colore e materiale alle soluzioni progettuali adottate per il dehors.

Il dehor dovrà avere un'altezza media interna di almeno m. 2.40.

Le strutture dovranno rispettare i requisiti previsti dalla Legge nr. 13 del 1989 (barriere architettoniche). In presenza di più pubblici esercizi adiacenti o situati a breve prossimità nello stesso spazio (cortile, piazza, marciapiede) deve essere prevista una soluzione unitaria.

#### **Art. 2.2.9.9 - Procedura**

La richiesta, corredata da elaborati a firma di tecnico abilitato, dovrà essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia completa di tutta la documentazione sottoelencata.

Per i **dehors** in particolare è richiesto un progetto a firma di professionista abilitato composto da relazione, una planimetria della zona in scala 1:1.000 o 1:2.000, rappresentazione grafica del manufatto, relazione tecnica in merito alla descrizione dei lavori e dei materiali utilizzati, documentazione fotografica dei luoghi, elaborati sul rispetto della Legge n. 13 del 1989, planimetria dell'area circostante, certificazione in ordine alle strutture portanti (stabilità, resistenza ...) con eventuale asseverazione del tecnico per la resistenza e la stabilità della struttura per la sicurezza pubblica. Il progetto deve tenere conto, oltre del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi simili contigui;

I colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura negli elaborati tecnici a corredo della richiesta.

In caso di strutture realizzate in aree condominiali o interessanti pareti o proprietà anche di condominio è necessario produrre il preventivo nulla osta dell'assemblea condominiale.

La mancanza anche di uno solo degli elementi tra quelli indicati nel presente articolo costituisce improcedibilità dell'istanza.

Le variazioni ai dehor autorizzati devono essere autorizzate con procedura identica a quella del nuovo.

#### **Art. 2.2.9.10 – Revoca e decadenza del permesso, sanzioni**

Il permesso può essere revocato per motivi di pubblico interesse qualora lo stesso sia stato rilasciato su aree ad uso pubblico

Il permesso decade:

- per violazione di quanto in esso stabilito;
- per mancato pagamento del Canone d'incremento insediativo o della Tassa d'occupazione spazi pubblici.
- per mancato rinnovo delle garanzie prestate per il corretto ripristino.

In tali casi il Comune provvede alla notifica della diffida all'interessato che deve provvedere ad ottemperare alla stessa entro 15 giorni pena decadenza del permesso.

Per irregolarità minori l'ufficio potrà comminare una sanzione amministrativa di entità variabile tra 300 e 3.000 euro.

#### **Art. 2.2.10 Procedure autorizzative in caso di permesso di costruire convenzionato (PCC)**

Il Comune di Tirano, con l'approvazione definitiva del PGT comunale ha sottoposto una serie di aree a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), strumento intermedio tra la pianificazione attuativa e il titolo abilitativo diretto.

Nelle aree sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato è necessario presentare, oltre che i normali documenti per il rilascio del permesso di costruire, anche il progetto planivolumetrico e una bozza di convenzione che, una volta approvata con deliberazione di Giunta Comunale, viene

firmata da Comune e richiedente e successivamente allegata quale parte integrante del titolo abilitativo edilizio inerente l'immobile. La convenzione deve obbligatoriamente risolvere le prescrizioni impartite nel PGT (art.59 NTA Piano delle Regole) per il PCC trattato. La giunta Comunale ha titolo per introdurre modifiche alla bozza di convenzione, secondo quanto indicato al predetto articolo. La convenzione contiene l'impegno da parte del proponente l'intervento a concordare con l'Amministrazione gli aspetti planivolumetrici del progetto edilizio.

La convenzione dovrà contenere, quali elementi essenziali:

- a) l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico da presentare quale allegato alla bozza di convenzione, con le eventuali cessioni al Comune del parcheggio pubblico;
- b) la previsione della cessione di aree a standard, se dovute, o la monetizzazione delle stesse secondo le regole di cui alla specifica deliberazione di consiglio comunale;
- c) oneri a carico del concessionario nell'eventuale gestione diretta delle opere di urbanizzazione.

Il convenzionamento, per gli aspetti planivolumetrici, è uno strumento finalizzato a salvaguardare essenzialmente gli aspetti qualitativi del progetto. Esso pertanto si sostanzia nella sottoscrizione di un impegno al rispetto dei contenuti progettuali dell'intervento, con possibilità quindi di definirne motivatamente specifiche modalità, indicazioni e vincoli progettuali.

Oggetto del convenzionamento è in linea generale il planivolumetrico d'intervento del quale dovranno essere vincolati gli aspetti rilevanti di progetto e non quelli di dettaglio.

Qualora, per alcuni casi particolari e motivatamente, emergesse la necessità di definire anche aspetti di maggior dettaglio, oggetto del convenzionamento potrà essere il contenuto progettuale intero o parziale del permesso di costruire. Conseguentemente, di norma, gli aspetti vincolanti della planivolumetria verranno individuati in modo descrittivo nella convenzione ovvero con il supporto di specifiche tavole, mentre solo in casi particolari si procederà ad allegare il progetto alla convenzione.

Nel caso di interventi di tipo manutentivo è possibile evitare il convenzionamento.

La bozza di PCC è contenuta nell'allegato 1

Oltre ai normali documenti delle pratiche edilizie ed alla bozza di convenzione, la proposta di permesso di costruire convenzionato dovrà contenere:

- La rappresentazione dell'ipotesi planovolumetrica di progetto, estesa all'immediato contesto di riferimento, in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, con evidenziazione degli elementi progettuali vincolanti che potranno essere oggetto specifico del convenzionamento (ad esempio: superficie coperta, ingombro in sottosuolo, accessi carrai, modalità di intervento, sedime, giaciture, allineamenti in pianta e in alzato, distanze da altri fabbricati o dalle strade, definizione di elementi di scansione di facciata, altezze, materiali, colori, cessioni per urbanizzazioni direttamente pertinenti l'intervento, individuazione dello standard ceduto in luogo e delle linee fondamentali delle eventuali opere a scomputo, etc.)
- La sintesi degli elementi vincolanti oggetto del convenzionamento

#### **Art. 2.2.11 Validità dei titoli abilitativi edilizi**

La validità dei diversi titoli abilitativi edilizi è già individuata dalla legge. Per gli interventi minori, soggetti a semplice comunicazione (CIA) valgono i termini previsti per le DIA.

La realizzazione delle parti dell'intervento non ultimate nei termini stabiliti e' subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire. Si procede in questi casi, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

#### **Art. 2.2.12 Voltura dei titoli abilitativi edilizi**

L'originario titolare di un titolo abilitativo edilizio può liberarsi dagli obblighi ad esso connessi, nel caso in cui alieni il terreno da edificare -ovvero l'edificio in costruzione- cedendo il titolo edilizio mediante apposita volturazione.

Con tale atto, il Comune autorizza l'acquirente a subentrare nella titolarità dell'atto e nello stesso tempo accetta l'accollo degli oneri concessori da parte dell'acquirente stesso, con liberazione del precedente titolare.

La voltura non implica il rilascio di un nuovo e autonomo titolo edilizio e non richiede, né presuppone, una nuova verifica in ordine alla compatibilità del progetto con la normativa

urbanistico-edilizia ma solo una verifica, a contenuto non discrezionale, in ordine alla trasferibilità del titolo ai successori o aventi causa.

Per la edificazione in zona agricola il titolo abilitativo viene concesso ad un soggetto non esclusivamente in quanto titolare di un diritto di proprietà, ma in ragione del possesso da parte sua di una delle necessarie qualifiche, perché la caratterizzazione di imprenditore agricolo viene ritenuta l'unica garanzia della prescritta destinazione delle opere all'agricoltura. In questo caso la voltura del titolo è concessa quindi solo se in possesso delle necessarie qualifiche.

#### **Art. 2.2.13 Opere urgenti**

Gli interventi soggetti a titolo abilitativo edilizio che si rendono necessari per evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo ottenimento del titolo, sotto la personale responsabilità del committente anche per quanto riguarda il riconoscimento dell'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Comune prima dell'inizio dei lavori e di presentare nel più breve tempo possibile e comunque entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi la pratica per la regolarizzazione dell'intervento, in relazione alla sua natura, con la documentazione dei lavori eseguiti o in corso di esecuzione e del problema occorso.

### **2.3 CAPO TERZO – ALTRE PROCEDURE**

#### **Art. 2.3.1 Certificato di agibilità**

Ultimati i lavori nessuna nuova costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza certificato di agibilità rilasciato dal Comune.

Il certificato di agibilità, disciplinato dagli artt. 24,25 e 26 del DPR 6/6/2001, n.380, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Deve essere richiesto al termine dei lavori edilizi significativi che vanno a mutare le precedenti condizioni d'agibilità entro il termine previsto per legge. A seconda dei casi alla richiesta devono essere allegati una serie di documenti necessari al suo rilascio, che certificano la rispondenza della costruzione ai requisiti stabiliti dalle leggi sulle costruzioni.

Oltre agli allegati già obbligatori per legge il Comune di Tirano richiede che il professionista incaricato fornisca, come previsto all'art.2.1.4, all'ufficio tecnico comunale, i dati digitali riferiti all'immobile così come effettivamente costruito necessari all'aggiornamento del SIT, qualora vi siano stati cambiamenti da registrare.

#### **Art. 2.3.2 Certificati di destinazione urbanistica**

Il Certificato di destinazione urbanistica (CDU) attesta, con riferimento agli immobili oggetto della richiesta, la destinazione urbanistica di un'area secondo le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente. Nel certificato di destinazione urbanistica vengono riportati gli articoli delle Norme di attuazione del PGT che disciplinano le aree richieste e indicata la presenza di eventuali vincoli sovraordinati.

Il certificato è valido un anno dalla data del rilascio salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.

Può farne richiesta chiunque abbia interesse a ottenerlo per la stipula di atti notarili, per uso successione o per usi informativi: il proprietario, l'erede o il professionista incaricato.

Il certificato viene normalmente emesso entro 15 giorni dalla richiesta. La giunta Comunale può decidere se prevedere procedure accelerate di rilascio con un'opportuna differenziazione dei diritti di segreteria. Per gli aspetti informativi ma non giuridicamente rilevanti, è possibile ottenere un "CDU on line", collegandosi al geoportale della Provincia di Sondrio (sezione cartografia).

Il Piano di Governo del Territorio è stato costruito sulla base cartografica regionale. Tale base cartografica differisce dalla base cartografica catastale per cui spesso, sovrapponendo PGT a catasto, si notano incongruenze dovute a questo motivo. Tali incongruenze, sono di piccola entità rispetto alle dimensioni dei lotti sottoposti a certificazione. Per tale motivo, si concede che il tecnico redattore del CDU, possa permettersi un margine di discrezionalità che permetta di correggere le discordanze tra catasto e territorio, qualora esistenti, allo scopo di dare certezza alle informazioni

di carattere urbanistico/edilizio riguardanti le particelle di terreno. In ogni caso la discrezionalità del tecnico non potrà eccedere il limite del 5% dei dati desunti dalla sovrapposizione automatica del catasto con il PGT.

Su espressa richiesta, il certificato di destinazione urbanistica può essere riferito anche a date pregresse da quella della domanda, in questo caso si parla di Certificato di Destinazione Urbanistica Storico.

#### **Art. 2.3.3 Dichiarazioni**

Le dichiarazioni in ordine a stati, qualità personali e fatti inerenti i procedimenti abilitativi edilizi, predisposte ai sensi dell'art.40 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 devono sostituire le certificazioni rilasciate dalla Pubblica Amministrazione che il Comune di Tirano non può ricevere ai sensi delle norme sulla decertificazione.

Il Comune mette a disposizione modelli di dichiarazione sostitutiva che sono adatti anche per gli aspetti legati alle pratiche edilizie.

#### **Art. 2.3.4 Accesso agli atti**

Per l'accesso agli atti edilizi valgono le disposizioni del Regolamento per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Tirano, approvato con Delibera C.C. n. 5 del 11/03/1995.

## **3. TITOLO TERZO – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E NORME PER IL MANTENIMENTO DEL TERRITORIO**

### **3.1 CAPO PRIMO – NORME GENERALI**

#### **Art. 3.1.1 Diritto all'uso ed obbligo di mantenimento degli immobili**

I proprietari di immobili (aree o costruzioni) hanno il diritto di disporre nei limiti dettati dal Codice Civile e di utilizzarli/trasformarli in coerenza con quanto dettato dalle norme urbanistiche in vigore e dal presente regolamento. Gli stessi hanno anche il dovere di tenere i loro immobili ed utilizzarli in modo da non recare danno, pregiudizio o fastidio alla comunità ed all'ambiente.

#### **Art. 3.1.2 Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza**

Quando un immobile, (terreno, opera civile, edificio) o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori in modo da ritenere che vi sia pericolo per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco potrà ordinare al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti per riportare la situazione in condizioni di sicurezza. L'ordinanza avrà le caratteristiche di contingibilità ed urgenza, come previsto all'art. 54 del D.lgs 267/2000.

#### **Art. 3.1.3 Destinazioni d'uso contrastanti tra loro**

Il Piano di Governo del Territorio stabilisce le destinazioni d'uso ammesse per le diverse aree del territorio comunale evitando che le stesse possano risultare in contrasto tra loro. In particolari occasioni, però, specialmente nei casi di attività esistenti da molto tempo, possono verificarsi situazioni di disagio dovute appunto all'esistenza di attività tra loro non concilianti. In questi casi si dovranno seguire i seguenti principi generali di adeguamento:

- l'attività esistente, che si trova in contrasto, o con destinazione accessoria rispetto alla destinazione urbanistica principale prevista da PGT dovrà attivarsi per adottare tutte le possibili misure, sia attraverso la modulazione della propria attività che con opere, ad evitare le molestie causate al vicinato dalla sua attività.
- Il Comune potrà concedere deroghe particolari rispetto alle norme del Regolamento d'Igiene, che non potranno in ogni caso oltrepassare i generali limiti imposti da leggi sovraordinate. Le deroghe potranno essere concesse anche a fronte di miglioramenti sensibili delle condizioni di fatto, ottenuti dall'attività.

**Art. 3.1.4 Occupazione temporanea di suolo pubblico**

E' vietato occupare anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa e versamento di cauzione o presentazione di idonee garanzie per la rimessa in pristino, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino, non dannosa alla pubblica igiene e non ostacolante il traffico. La concessione all'occupazione di spazi ed aree pubbliche, oltre che dall'apposito regolamento, è disciplinata ai paragrafi 2.2.8, 2.2.9 (dehor) e 3.4.4 del presente regolamento.

**Art. 3.1.5 Manomissioni di suolo pubblico**

E' vietato manomettere comunque il suolo pubblico senza autorizzazione comunale, che indicherà le norme da osservarsi sulla esecuzione dei lavori. Qualora esistente, l'atto autorizzativo di concessione/occupazione costituisce in ogni caso anche titolo all'esecuzione delle opere.

**Art. 3.1.6 Allacciamenti alle reti pubbliche**

Gli allacciamenti dei fabbricati privati alle reti pubbliche di servizi (acquedotto, fognatura, elettricità, teleriscaldamento ecc.) devono essere eseguite secondo le indicazioni e schemi stabiliti nei regolamenti dei servizi pubblici corrispondenti e comunque secondo le prescrizioni impartite dal gestore delle reti medesime che rispetta i regolamenti comunali. I lavori di allacciamento, nel caso manomettano la proprietà pubblica, devono essere eseguiti previa autorizzazione comunale di cui al paragrafo precedente. L'autorizzazione deve essere richiesta dall'ente gestore del servizio pubblico.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo e per insediamenti esterni alle aree edificabili ed urbanizzate che si volessero collegare alle reti pubbliche, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, il titolare dello stesso deve ottenere l'assenso esplicito degli Enti gestori delle reti sulla congruità dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

**Art. 3.1.7 Illuminazione per esterni e insegne luminose**

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc, è soggetta alle disposizioni della LR17/00 e delle successive D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, LR38/04, LR19/05 che dispongono in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico, nonché, per le aree di uso pubblico, al Piano dell'illuminazione pubblica approvato contestualmente al PGT.

In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:

- Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore,
- La misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" o analogo; la stessa deve riportare la dichiarazione dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure,
- Dichiarazione di conformità del progetto alla LR17/00 e succ. integrazioni (Allegato A3).

A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.R. 17/00 (Allegato A3). E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:

- iscritti a ordini e collegi professionali,
- indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,
- avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della LR17/00 e succ. integrazioni, o aver realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi.

Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato al capitolo 9), lettere a), b), c), d) ed e) del D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, non è richiesto il progetto illuminotecnico. In tal caso è sufficiente che al termini dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.R. 17/00 e succ. integrazioni, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.

Nello specifico, nel caso l'impianto rientri nella tipologia identificata al capitolo 9), lettere b), del D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, e all'art. 7, comma 1 della L.R.38/04, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga.

### **Art. 3.1.8 Indicatori ed elementi di interesse pubblico e di arredo urbano**

L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso al proprietario applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni :

- 1) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- 2) i cartelli per segnalazioni stradali;
- 3) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- 4) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per il trasporto pubblico;
- 5) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- 6) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici (trasporto, farmacie, pronto soccorso, posta, forze dell'ordine,.....);
- 7) gli orologi elettrici;
- 8) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- 9) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori, e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 10) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi;
- 11) la strumentazione per la rilevazione del traffico.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici, i cartelli sopra indicati e gli strumenti di rilevazione non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione degli elementi di cui ai precedenti comma deve avvenire in forme opportunamente coordinata, evitando giustapposizioni disordinate, la costituzione di barriere di disturbo visivo del traffico e pericolo per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro che interessi anche uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso all'ufficio pubblico di riferimento (sulla base delle relative competenze), che prescriverà nel più breve tempo possibile le cautele del caso. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto quando non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previo specifico nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo; in ogni caso devono essere conformi, per dimensioni, materiale, colore e posizione alle caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono applicati.

## **3.2 CAPO SECONDO – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 3.2.1 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro prescritte dalle leggi e regolamenti comunali di edilizia e d'igiene, le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati, previo ottenimento

dell'eventuale titolo abilitativo edilizio. Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale può procedere in danno al proprietario stesso.

Il Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

#### Prospetti

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione anche per ciò che concerne l'estetica e il decoro, provvedendo ai lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tali da compromettere il decoro dell'ambiente, il Sindaco, ha la facoltà di ordinare al proprietario i lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso il quale può procedere in danno del proprietario stesso.

Il proprietario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di funzionamento le canali ed i pluviali verso gli spazi ad uso pubblico.

Il Sindaco potrà altresì ordinare la rimozione o la sistemazione di elementi decorativi o sovrastrutturali di qualsiasi genere che non presentino aspetto decoroso.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; nel caso di esistenza di frontespizi nudi in confine di proprietà, l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione in aderenza, o la decorosa sistemazione di tale frontespizio nel caso di richiesta di permesso per nuovo edificio o ampliamento.

#### Obbligo di completamento degli edifici.

Gli edifici di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi ad uso pubblico, debbono essere completati nella parte esterna entro il termine di validità del titolo abilitativo edilizio. Le murature devono dunque essere intonacate, rivestite, tinteggiate secondo le previsioni del permesso, la copertura deve essere completata con la corretta lattoneria.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio e siano coordinate con il contesto.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra e non faccia parte della decorazione generale dell'edificio.

Non è consentito che, nell'ambito di uno stesso edificio di concezione progettuale unitaria (o manufatto, o muro di recinzione, o muro di sostegno) venga eseguita una tinteggiatura o manutenzione parziale, limitata a singole proprietà edilizie.

Sono consentiti interventi parziali limitati alle fronti principali qualora venga trasmesso un impegno scritto della proprietà ad eseguire le opere sui prospetti secondari entro tre anni dalla data di ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

E' prescritta la finitura e la tinteggiatura dei frontespizi, ancorché rivolti verso le proprietà adiacenti.

#### Interventi parziali ai piani terreni utilizzati per il commercio.

E' consentito un intervento parziale limitato al piano terreno, se occupato da esercizi commerciali, qualora esista una evidente separazione architettonica tra il piano medesimo e quelli superiori, accertata come sopra la indisponibilità degli altri proprietari: non sono ammessi rivestimenti esterni o sistemazioni parziali che alterino l'unità dell'edificio e il suo inserimento estetico nel contesto urbano.

#### Nuovi rivestimenti.

I nuovi rivestimenti esterni che riguardano tutto l'edificio dovranno tenere conto delle caratteristiche costruttive dello stesso, dell'inserimento estetico nel contesto urbano, dell'impatto visivo che il loro utilizzo comporta rispetto alle linee dominanti della città, dei materiali locali abitualmente utilizzati e delle metodologie locali di finitura.

#### Degrado da umidità.

Nel caso di edifici in condizioni di degrado per umidità (capillare per risalita o in seguito a perdite della copertura) l'intonaco deve essere ripristinato dopo la bonifica delle murature e trascorso un adeguato periodo per permettere l'asciugatura delle parti impregnate.

Può essere posta in opera una opportuna "foderatura" e la successiva tinteggiatura della fodera salvo che nel caso di edifici storico-artistici.

Nel caso di murature nelle quali è presente umidità sono da evitare rivestimenti o colori plastici con basso grado di traspirazione.



### Intonaci e colori.

Gli intonaci ed i materiali di supporto del colore, le tecniche di applicazione ed i materiali di tinteggiatura da porre in opera devono essere definiti nel titolo abilitativo edilizio. Intonaci e tinte devono essere coordinati tra loro e con il supporto che li sostiene. I colori a calce devono essere applicati a regola d'arte soltanto sulle superfici che non abbiano ricevuto applicazioni di tinte lavabili o acriliche ed il cui fondo sia stato completamente ripulito e predisposto.

### Dipinti ornamentali

Chi intenda eseguire, sulle facciate di edifici o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative o dipinti ornamentali di qualsiasi genere, ovvero restaurare quelli esistenti, deve essere dotato del necessario titolo abilitativo.

### Aperture

Nuove aperture negli edifici con caratteristiche architettoniche tradizionali, ove ammesse, devono rispettare le tipologie e le proporzioni dell'epoca preferendo a soluzioni di nuove vetrine su strada, soluzioni di accesso attraverso atri aperti al pubblico o di accessi da cortili o spazi interni.

## **Art. 3.2.2 Requisiti in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano**

### **Art. 3.2.2.1 Requisiti ecologici**

Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, utilizzati in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti vengano contenuti al massimo in modo da rendere più sostenibile l'attività umana rispetto all'ambiente.

A tale scopo il Comune di Tirano ha redatto un apposito allegato (allegato A2) sulla sostenibilità delle costruzioni ove vengono stabilite alcune regole da rispettare nella costruzione o rinnovamento degli edifici e dei loro impianti, nonché agevolazioni legate alle caratteristiche costruttive. Tali regole si devono intendere prescrittive e quindi obbligatorie per ogni nuova costruzione e per ogni adeguamento rilevante degli edifici o delle sue porzioni impiantistiche. Per adeguamento rilevante s'intendono le modifiche apportate al fabbricato o a singoli elementi impiantistici che vadano a rivedere almeno il 50% delle parti di edificio e/o di impianti esistenti.

### **Art. 3.2.2.2 Raccolta dei rifiuti**

In tutte le nuove costruzioni devono essere previsti spazi adeguati rispetto al sistema di raccolta dei rifiuti organizzato dal Comune. Presso il confine con gli spazi ad uso pubblico devono essere previste apposite nicchie o rientranze per permettere il collocamento dei contenitori/sacchi da ritirare nel servizio porta a porta. Negli edifici di maggior importanza devono essere studiati spazi comuni ben accessibili con i mezzi del servizio di raccolta, da destinare alla corretta separazione e raccolta differenziata dei rifiuti. Tali spazi devono essere proporzionati ai volumi stimati tenendo presente una cadenza di raccolta minima settimanale (quindicinale nelle frazioni)

### **Art. 3.2.2.3 Spazi per biciclette**

In tutte le nuove costruzioni devono essere previsti spazi adeguati adatti al parcheggio delle biciclette. Negli edifici con più di dieci unità immobiliari devono essere previsti spazi comuni coperti, accessibili con percorsi adeguati, dedicati al parcheggio delle biciclette per una misura minima di 2 mq per ogni unità immobiliare.

## **Art. 3.2.3 Requisiti relativi alla fruibilità e sicurezza**

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso; in alternativa, si dovranno prevedere idonei impianti di sollevamento.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

#### **Art. 3.2.3.1 Requisiti relativi alla impermeabilità ed alla secchezza**

Per poter essere definiti atti all'uso i fabbricati, in tutti i loro elementi costitutivi, non devono presentare umidità di costruzione. L'U.R. non deve superare il 70%, il controllo dell'umidità a contatto delle pareti deve rilevare valori non superiori al 30%.

L'edificazione deve avvenire adottando provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle soprastanti murature.

I locali seminterrati abitabili devono avere muri o pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine o materiali impermeabilizzanti.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbevuti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

##### -Umidità e condensa.

L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione e smaltimento dell'umidità sussidiari.

Requisito fondamentale delle pareti è che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non devono presentare tracce di condensazione e/o umidità.

#### **Art. 3.2.3.2 Misure preventive e protettive da adottare per la prevenzione degli infortuni**

Gli interventi edilizi sulle costruzioni e negli spazi liberi pertinenziali devono sempre essere eseguiti in condizioni di sicurezza per gli operatori che intervengono.

Fermo restando quanto già stabilito dalla normativa in materia di sicurezza dei cantieri e dei lavoratori, si ricorda che tutti i nuovi edifici o le nuove parti di quelli esistenti dovranno essere dotati di:

- linee vita e sistemi anticaduta per l'accesso alla copertura degli edifici
- sistemi di messa a terra degli impianti elettrici e di protezione dai fulmini quando occorrenti.

#### **Art. 3.2.4 Requisiti generali relativi agli impianti tecnologici**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti idonei ad assicurare il benessere alle persone ed i servizi necessari all'igiene, alla sicurezza, all'esercizio delle attività, e devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione almeno dei seguenti servizi:

- la distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, per gli edifici con più di tre livelli fuori terra;
- protezione dagli incendi e dai fulmini;
- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido e sistemi per l'evacuazione degli stessi dagli ambienti chiusi;
- espulsione di gas combustibili;
- infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli in ottemperanza a quanto richiesto dall'art.4, comma 1-ter del DPR 380/2001.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere adeguati al numero di persone che li devono utilizzare o all'attività che deve in essi essere esercitata, e devono essere

progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la conduzione, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi a servizio di uno o più edifici o a parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali.

#### **Art. 3.2.4.1 Deroghe per abitazioni montane**

Nel caso di edifici ad uso residenziale saltuario, prevalentemente estivo, situate sui versanti montani in aree che non dispongono delle normali urbanizzazioni (acquedotto, fognatura, elettricità), sono ammesse le seguenti deroghe ai requisiti impiantistici:

- **Acqua:** l'alimentazione dell'acqua per uso sanitario potrà avvenire anche tramite la raccolta di acque piovane in vasche adatte alla loro raccolta. Tali vasche andranno periodicamente disinfettate. E' vietato l'uso di tali acque a scopo potabile.
- **Smaltimento reflui:** è ammesso l'uso di fosse Imhoff per lo smaltimento dei normali reflui domestici. A valle della fossa Imhoff dovrà esistere apposita vasca per la raccolta dei reflui da svuotare periodicamente con autobotte. In alternativa ci si dovrà munire di apposita autorizzazione provinciale allo scarico dei reflui. Le acque bianche non inquinate vanno smaltite in loco separatamente. In aree di tutela ambientale (SIC) si deve esprimere a riguardo anche l'ente deputato alla loro tutela.
- **Elettricità:** è ammesso che le abitazioni possano non avere impianti elettrici o impianti elettrici semplificati funzionanti a 12 volt attraverso pannelli fotovoltaici. In quest'ultimo caso si dovrà provvedere a posizionare le batterie in luogo asciutto, lontano da fonti di calore e da oggetti infiammabili.
- **Riscaldamento:** è ammessa l'installazione nelle abitazioni di impianti di riscaldamento semplificati consistenti in semplici stufe a legna/pellet. I depositi di combustibile devono essere coperti e situati lontani da fonti di calore ed impianti elettrici.

#### **Art. 3.2.5 Allacciamento alle reti pubbliche**

Prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, qualora necessari, il titolare dello stesso deve ottenere l'assenso esplicito degli Enti gestori delle reti sulla congruità dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

L'allacciamento alle reti pubbliche di servizi deve avvenire secondo gli schemi e prescrizioni impartite dai gestori delle stesse.

I lavori di allacciamento, nel caso manomettano la proprietà pubblica, devono essere eseguiti previa autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale. L'autorizzazione deve essere richiesta dall'ente gestore del servizio pubblico.

#### **Art. 3.2.6 Prescrizioni generali antincendio**

Ogni costruzione è subordinata a verifica dal punto di vista della prevenzione dagli incendi. La stessa dovrà essere dotata delle minime e necessarie misure antincendio in dipendenza della destinazione d'uso, della dimensione e caratteristica dell'immobile e del materiale infiammabile (carico d'incendio) eventualmente presente. Fermo restando quanto già disciplinato dalla legge per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, si segnala che comunque vigono norme di prevenzione incendi anche per attività non soggette a specifico nulla osta. In particolare si segnalano:

Le norme sulla progettazione e costruzione di impianti;

Le norme di sicurezza per gli impianti di produzione calore;

Le norme di sicurezza per le autorimesse;

Le norme antincendio per gli edifici di civile abitazione;

Le norme sulla sicurezza del lavoro;

Accessibilità alle costruzioni per l'accesso dei Vigili del Fuoco.

La certificazione della rispondenza alle norme antincendio e di prevenzione incendi, nonché la rispondenza delle soluzioni impiantistiche e tecnologiche alle condizioni d'uso ai fini antincendio,

devono obbligatoriamente essere certificate da tecnico abilitato ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art.16 del D. Lgs.8/3/2008,n.139.

### **Art. 3.2.7 Sporti, aggetti, balconi e serramenti**

Tutte le sporgenze di qualunque tipo devono evitare di convogliare sui muri le acque meteoriche mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde.

I contorni, le cornici, i davanzali, i pluviali, i serramenti ed ogni altro oggetto o sporto degli edifici sul suolo pubblico, le vetrine, le insegne e gli infissi di qualunque genere, pur concessi in forma semplicemente precaria, non possono sporgere sullo spazio pubblico, fino ad una altezza di m. 3,50, più di 10 cm. dalla linea dei muri.

Per altezze superiori a 4,50m. dal piano stradale e 4,20m. dal marciapiede, la sporgenza massima non dovrà essere superiore a 60 cm. ad esclusione dei balconi.

Per le altezze comprese tra 3,50 m. e 4,50 m., lo sporto massimo dovrà essere ricavato con interpolazione lineare tra la misura minima di 10 cm. e la misura massima di 60 cm.. Oltre tali sporgenze è possibile una deroga ma legata a specifica occupazione di spazio pubblico, entro i termini della stessa.

Verso gli spazi pubblici i contorni sagomati di porte, vetrine, finestre, di zoccolini e di ogni altra decorazione o struttura in rilievo o in aggetto devono essere costruiti con materiali di provata solidità.

Lo zoccolo degli edifici od eventuali rivestimenti a cappotto non possono sporgere sullo spazio pubblico più di 6 cm. dalla linea del muro su strade di larghezza superiore ai 3,00 m..Eventuali deroghe possono essere ammesse esclusivamente per il miglioramento delle condizioni termiche degli edifici, ma sono autorizzate singolarmente dalla Giunta Comunale, che può prevedere anche il pagamento di una somma a titolo d'indennizzo.

Nelle zone in cui i fabbricati possono essere costruiti a filo strada è ammessa la sporgenza delle gronde su spazio pubblico e strade di qualsiasi larghezza, purché posizionate ad altezza superiore a 3,50 m.

Il loro sporto non può essere superiore a m. 1,20 sull'allineamento dei fabbricati delle strade di larghezza superiore a 10 m., 0,80 m. per le strade di larghezza compresa tra i 10,00 e 5,00 m. e 0,60 m. per quelle di larghezza minore.

L'altezza minima delle gronde dal piano stradale non dovrà essere inferiore a 4,50 m. riducibile a 4,20 m. rispetto al marciapiede.

La misura della sporgenza delle gronde verrà effettuata considerando il filo esterno del canale di gronda.

I bow-windows di qualsiasi dimensione vengono considerati a tutti gli effetti del presente regolamento, come facciata di fabbricato.

Tutte le aperture verso la strada dovranno essere munite di serramenti che, nell'apertura, non ingombrino lo spazio pubblico.

I serramenti non devono pertanto aprirsi verso l'esterno fino ad una altezza di m. 4,20 dal piano del marciapiede e 4,50 m. dal piano stradale. Deroghe a riguardo possono essere concesse nel centro storico.

Le insegne a bandiera affisse al fabbricato dovranno rispettare le medesime altezze e larghezze di sporto stabilite per le gronde.

Deroghe specifiche per le affissioni delle insegne potranno esser acconsentite, purché l'altezza netta utile dal marciapiede o passaggio pedonale non sia inferiore a m. 2,20 e lo sporto sia almeno arretrato di cm. 50 dal cordolo di delimitazione della strada.

Non è ammessa la costruzione di balconi, pensiline, verande e corpi di fabbrica a sbalzo sul suolo pubblico.

### **Art. 3.2.8 Insegne, targhe e tende parasole**

Chiunque intenda collocare sul fronte delle costruzioni insegne, targhe, iscrizioni, cartelli, stemmi ed altri elementi di indicazione di ditte, mestieri, professioni o industrie, deve presentare apposita comunicazione/istanza, tra quelle indicate al paragrafo 2.0.1, presentando una documentazione sia grafica che fotografica atta ad identificare il luogo di apposizione, le caratteristiche e il testo dell'insegna.

Il Comune può intervenire a riguardo prescrivendo all'occorrenza la modifica di dimensioni, caratteristiche e collocazione per adeguarsi al contesto.

L'esposizione potrà essere autorizzata purché non alteri le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non contrasti con il contesto.

Le medesime disposizioni si applicano per l'apposizione di infissi, vetrinette, sovrastrutture in genere.

Le insegne a bandiera collocate su paline isolate e insistenti sopra un marciapiede, dovranno comunque essere collocate come previsto al par.3.2.7, arretrate almeno di cm. 50 dal cordolo di delimitazione della strada ed avere altezza netta minima utile dalla pavimentazione di m. 2,20.

La installazione delle insegne su suolo pubblico non deve creare ostacoli alla visibilità, alla sosta temporanea degli autoveicoli od al transito su accessi carrai.

Sulla facciata di fabbricati a confine con spazi pubblici, adibiti esclusivamente a passaggi pedonali o marciapiedi, è permessa l'installazione di tendoni di protezione solare alle seguenti condizioni:

- la sporgenza del tendone deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede;
- l'altezza minima netta dal piano di calpestio non deve essere inferiore a m. 2.20;

Non è ammessa l'infissione sul suolo pubblico di montanti a sostegno del tendone a meno di autorizzazione specifica (per es. dehors).

Per quanto attiene alla tipologia e al colore occorre rapportarsi ad eventuali strutture limitrofe o ad indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, anche per quanto riguarda la sostituzione di tendoni esistenti.

I campioni di stoffa dei tendoni verranno depositati con gli altri documenti.

L'Amministrazione comunale può dettare modifiche affinché le insegne, le targhe e le tende non siano causa di deturpamento né siano usate locuzioni improprie od errate.

La Giunta può stabilire criteri uniformi per la installazione di insegne, targhe e tende in ambiti di particolare pregio.

### **Art. 3.2.9 Recinzioni, muri di sostegno, vani interrati e intercapedini**

*Recinzioni.* Si premette che, come osservato nelle norme tecniche del Piano delle Regole (art.37), occorre evitare, per quanto possibile, l'introduzione di nuove recinzioni che introducono spesso elementi di disturbo estranei al linguaggio degli spazi aperti. Le recinzioni, sempre secondo Norme del Piano delle Regole (art.17), sono comunque vietate nelle aree che costituiscono varchi ecologici o paesaggistico ambientale. Dovendo provvedere alla costruzione di recinzioni, andranno privilegiate le delimitazioni verdi a quelle artificiali. Le recinzioni/protezioni da caduta andranno limitate all'indispensabile, i dislivelli andranno limitati al minimo indispensabile, sostituendoli quando possibile con scarpate in terra naturale. Gli elementi a sbalzo dovranno essere limitati al massimo ed i loro parapetti avranno linee il più possibile continue, senza creazione di linee spezzate. Le recinzioni delle proprietà lungo le aree pubbliche o aperte al pubblico transito o in vista di queste, devono essere edificate con decoro adeguato all'ambiente utilizzando i materiali e le finiture tradizionali all'interno dei centri storici e nelle aree montane e agricole e ricollegandosi a quelle già presenti sulle stesse vie o spazi pubblici, se nelle aree di espansione residenziale o industriale, al fine di ottenere una omogeneità di tipologie, morfologie, altezze, materiali e colori.

In ogni caso qualunque tipo di recinzione, compreso le siepi a verde, non possono superare l'altezza di m. 2,00. In casi particolari debitamente motivati, in dipendenza della destinazione d'uso degli spazi, sarà possibile ottenere deroga a tale disposizione.

Salvo motivazioni particolari di carattere estetico, l'eventuale zoccolatura piena non deve superare l'altezza di m. 1,00 dal piano stradale o dal terreno nelle zone residenziali (m. 0,80 sopra il marciapiede) e m. 0,50 nelle zone per attività produttive e rurali; sono di norma escluse le cancellate in cemento.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere recinzioni di tipo particolare per una specifica aderenza alle caratteristiche delle zone omogenee o di interesse storico-ambientale ovvero per particolari esigenze di sicurezza degli edifici o del movimento veicolare nelle aree pubbliche limitrofe.

*Muri di sostegno.* I muri di sostegno/contenimento devono rispettare le scelte architettoniche e le caratteristiche costruttive adottate nel contesto. Per superare dislivelli importanti è preferibile suddividere il dislivello in più terrazzamenti anziché risolvere con un unico salto di quota. In ogni

caso la soluzione dovrà essere aderente alle regole dettate all'art.37 delle Norme del Piano delle Regole.

E' vietato utilizzare muri di contenimento/sostegno quale muratura perimetrale di vani interrati.

*Intercapedini.* Tra muro perimetrale e muro di sostegno/contenimento deve esistere uno spazio sufficiente detto intercapedine atto ad assolvere la funzione sia di separazione strutturale che di separazione a fini di contenimento dell'umidità.

L'intercapedine deve avere una larghezza minima di:

- cm. 40 per muri di contenimento con altezza fino a m. 1,00 fuori terra;
- cm. 60 per muri di contenimento con altezza massima di m. 1,50 fuori terra;
- cm. 1,00 per muri di contenimento con altezza superiore a m. 1,50 fuori terra;

*Vani interrati.* E' interrato tutto ciò che ricade al di sotto della superficie esterna sistemata e delle sue estensioni virtuali entro l'edificio, senza tenere conto di puntuali manufatti (muretti, cordoli, intercapedini) eseguite nelle strette adiacenze dell'edificio per risolvere il rapporto tra edificio e terreno.

Tutte le costruzioni che si trovano a minor distanza dal confine o da altri fabbricati di quelle stabilite dal PGT o da norme sovraordinate, devono risultare completamente interrate.

La distanza dalle strade di nuovi vani interrati, non può essere inferiore a m. 2,50, a meno di esplicita deroga attuata con deliberazione motivata della Giunta Comunale.

#### **Art. 3.2.10 Accessi, rampe per autoveicoli, parcheggi pubblici e privati**

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'accesso carrabile dagli spazi pubblici deve essere verificato anche rispetto alle norme di prevenzione incendi (accessibilità dei mezzi di soccorso)

L'accesso a uno spazio privato deve avvenire tramite un solo passo carraio: più passi carrabili possono essere concessi solo quando giustificati da esigenze di viabilità interna ed esterna.

E' concessa, a spese dell'edificante, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, o secondo le modalità da essa imposte, l'apertura nella cordonata del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,50 m. e superiore a 6,50 m.;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi a traffico veicolare, non deve essere inferiore a 15 m.; nei casi di comprovata impossibilità si potrà chiedere deroga a riguardo dietro parere favorevole della Polizia Locale;

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli, oltre ad osservare gli specifici disposti delle norme di prevenzione incendi (D.M. 01/02/1986), deve essere assicurato tramite:

- rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenze non superiori al 20%, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli nel caso di autorimesse superiori a nove posti auto;
- tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,00 m., per il collegamento della rampa con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

Negli edifici di nuova costruzione e nel caso di apertura di nuovi passi carrai, i cancelli non motorizzati devono essere arretrati rispetto al limite della carreggiata stradale di una distanza di m. 4,00 o di quella massima realizzabile, in modo da non creare intralcio alla circolazione veicolare nei momenti di manovra: tale norma vale anche per le nuove autorimesse da realizzare negli edifici esistenti, all'esterno dei centri storici.

Eventuali muri d'ala nel caso di accessi in pendenza devono essere raccordati alla sede stradale con un raggio minimo di curvatura di m. 1,00 o comunque avere uno smusso che permetta la corretta visibilità.

Ad eccezione che nelle zone dei centri storici e fatti salvi casi speciali da derogare esplicitamente, l'accesso carraio diretto su strada sprovvista di marciapiede, qualunque sia il tipo di cancello, (a

battente o scorrevole), deve essere arretrato ove possibile, almeno di m. 1,50 dal filo strada o spazio pubblico.

Nel caso di stazioni di rifornimento carburante, lo spazio necessario per gli impianti anche in sottosuolo e per la sosta dei veicoli in rifornimento, deve essere ricavato esclusivamente entro la proprietà privata.

L'area ad uso **parcheggio privato** (sulla base di quanto indicato all'articolo 4 delle NTA del Piano delle Regole) può essere individuata ai piani interrati o fuori terra, non considerando la superficie destinata a strade e scivoli di accesso, a disimpegni carrai o pedonali.

La larghezza minima dello stallo di sosta non può essere inferiore a m. 2,30 con lunghezza minima per posto macchina di m. 5,00.

Nel caso di cessione di aree per parcheggio pubblico, è necessario stipulare apposito atto per l'apposizione di vincolo d'uso pubblico sulle stesse. L'area destinata a **parcheggi ad uso pubblico**, laddove previsti in base alle Norme Tecniche del Piano delle Regole, deve essere delimitata da adeguata recinzione o cordolo, salvo che si tratti di parcheggi in linea longitudinale, deve essere posta in piano alla stessa quota della sede stradale e deve possedere la normale segnaletica come da Codice della Strada.

La superficie minima considerata è quella corrispondente ad un posto macchina (mq. 12,00).

Il posto macchina deve avere le dimensioni minime di m. 2,30 x 5,00, corrispondente a mq. 12,00, con eventuale fascia di rispetto della larghezza di m. 0,50 se l'accesso è diretto da strada priva di marciapiede, salvo che per posteggi in linea longitudinale.

Fino a n°5 posti macchina si considera agli effetti del calcolo la sola superficie effettiva (mq. 12,00 per posto macchina), con esclusione delle aree disimpegno e di rispetto obbligatorie.

L'area da cedere deve essere obbligatoriamente di almeno mq. 12/24/36/48/60 per i primi cinque posti macchina.

Dal sesto posto macchina si considera anche l'area di disimpegno o di rispetto obbligatoria, purché non superi il 30% della superficie effettiva dei posti macchina.

I nuovi parcheggi pubblici non in linea e di dimensione superiore ai 5 posti macchina devono essere progettati prevedendo passaggi pedonali, aree verdi, cordoli, illuminazione e ogni altro tipo di finitura atta a garantire la corretta fruibilità ed un adeguato inserimento ambientale.

Saranno da utilizzare ove possibile materiali atti a garantire la permeabilità del terreno che non deve essere inferiore al 15% dell'area in oggetto.

Al di sopra dei 30 posti auto è da prevedere anche una adeguata piantumazione ad alto fusto qualora non contrasti con la permeabilità, la visibilità della strada o il soleggiamento degli edifici prospettanti.

L'area interna di transito e manovra che separa i posti macchina deve avere le seguenti larghezze minime:

- m. 6,50 con strada a doppio senso e parcheggi posti trasversalmente (a 90°);
- m. 4,50 con strada a senso unico e parcheggi posti longitudinalmente od inclinati (a 60°);

### **Art. 3.2.11 Piani seminterrati con intercapedini**

Nelle intercapedini costruite tra fabbricato e muro di sostegno del terreno, qualora tra quota del piano seminterrato del fabbricato e terreno sovrastante vi sia dislivello superiore a ml 1,00 non è possibile ricavare aperture per vani utili abitabili ma solo per vani accessori non riscaldati.

Le intercapedini che servono anche da passaggio pedonale devono essere larghe almeno 1,20 ml netti.

Per le intercapedini coperte sporgenti oltre la quota di +0,50 m. dal piano di campagna sistemato, il filo esterno della muratura dell'intercapedine deve rispettare la distanza minima di m. 5,00 dal confine.

Qualunque muro di contenimento del terreno, emergente per più di m. 1,00 dalla quota del pavimento abitabile, deve distare dalle pareti finestrate del fabbricato nella misura minima per permettere il soleggiamento a 45%.

**Art. 3.2.12 Numeri civici**

L'anagrafe cittadina assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario in corrispondenza dell'accesso alla proprietà privata dallo spazio ad uso pubblico. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

**3.3 CAPO TERZO – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE****Art. 3.3.1 Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedite**

Per tutti gli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e privati si applicano le norme della legge 13 gennaio 1989, della legge 15.2. 1992, n. 104, del D.P.R. 24.7.1996, n. 503 con le specifiche tecniche di cui al DM 14.6.1989, n..236.

Per quanto non previsto da tali norme si fa rimando alla legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

Le norme si applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone.

**Art. 3.3.2 Disposizioni speciali per i pubblici esercizi esistenti**

I gestori di pubblici esercizi all'atto della presentazione della SCIA, hanno l'obbligo di rendere accessibili gli spazi pubblici per la somministrazione ed un bagno ad uso della clientela. Sono ammissibili deroghe in casi particolari legati alle dimensioni ridotte dei locali oppure alle caratteristiche degli stessi (presenza di numerose barriere architettoniche, locali in immobili pregevoli,.....).

**Art. 3.3.3 Disposizioni speciali per aree pubbliche**

Tutte le opere di sistemazione di aree e spazi pubblici devono essere concepite per la loro completa fruibilità da parte delle persone fisicamente impedite, compatibilmente con le caratteristiche del contesto ed in relazione alla significatività delle opere.

- Spazi dedicati per opere significative
- Spazi adatti per tutti per opere minori

**Art. 3.3.4 Disposizioni speciali per edifici residenziali**

In deroga ulteriore rispetto a quelle già concesse dalle norme sovraordinate, è possibile costruire a minor distanza dalle strade (fino ad un minimo di tre metri) nei seguenti casi:

- Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche dagli edifici che non prevedano già una previsione di accessibilità allo stesso.

La deroga viene concessa con Delibera motivata della Giunta Comunale a patto che l'intervento non produca un peggioramento rilevante dell'estetica dell'edificio.

**3.4 CAPO QUARTO – REQUISITI DEGLI SPAZI URBANI****Art. 3.4.1 Decoro degli spazi urbani**

Gli spazi liberi situati entro il tessuto urbano e non edificati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Valgono in tal senso le indicazioni specifiche dei piani esecutivi e i vincoli imposti nel presente Regolamento per la progettazione completa anche delle aree verdi di pertinenza di ogni intervento di trasformazione edilizia.

A tal riguardo il Sindaco, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiale, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente, costituire pregiudizio per la pubblica incolumità o essere indecoroso rispetto al contesto.

Il Sindaco, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.



Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

#### **Art. 3.4.2 Sistemazione dei marciapiedi e dei passaggi pubblici**

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso le quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari interessati.

I proprietari hanno altresì l'obbligo di mantenere in stato soddisfacente a loro cura e spese, i percorsi, i portici o gallerie a pubblico passaggio.

#### **Art. 3.4.3 Manutenzione ed interventi di trasformazione di parchi, giardini ed aree libere urbane**

Nell'interesse pubblico e del decoro è fatto obbligo in tutto il territorio comunale di provvedere alla manutenzione anche ordinaria di parchi, giardini ed in generale di tutte le aree libere inserite nel contesto urbano.

La manutenzione ed il recupero di incolti agricoli può essere inoltre imposta sul territorio comunale, anche a tutela della circolazione, dell'incolumità pubblica e in ottemperanza alle disposizioni di polizia urbana.

Sono soggetti a titolo abilitativo edilizio la posa di arredi fissi importanti (gazebo oltre i 12mq, tettoie, serre, ecc.) per i quali si ravvisi una modifica permanente del suolo inedificato e la formazione di terrazzamenti anche di lieve entità, muretti di sostegno, scale e pavimentazioni.

Non sono invece soggetti ad alcun titolo né comunicazione (fermo restando le norme del codice civile) la posa di essenze arboree, panche, punti luce e piccoli impianti a loro servizio, fontanelle, statue, strutture di sostegno a spalliera, piccoli pergolati, gazebo leggeri coperti (fino a 12mq) percorsi pedonali pavimentati ed in generale gli elementi d'arredo che siano semplicemente appoggiati a terra senza fissaggi al suolo, abbiano caratteristiche di precarietà e leggerezza e siano di dimensioni contenute. In ogni caso fanno testo le definizioni di cui all'art.27 della L.R.12/2005 e le indicazioni del Codice Civile.

In prossimità delle strade e delle loro intersezioni è facoltà del Comune di vietare l'installazione di elementi che possano pregiudicare la sicurezza della circolazione sulle stesse.

#### **Art. 3.4.4 Installazione di oggetti privati su suolo ad uso pubblico: chioschi, dehors, cartelloni e oggetti pubblicitari**

La posa di oggetti privati su suolo ad uso pubblico è subordinata al regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dehors. Per i dehor valgono le regole già scritte al capitolo 2.2.9.

Chioschi. Per chiosco si intende un manufatto isolato, di dimensioni contenute, generalmente prefabbricato e strutturalmente durevole, tradizionalmente concepito per la vendita di generi diversi, posato su suolo ad uso pubblico. I chioschi, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. I chioschi sono soggetti alla normativa dei dehors per quanto riguarda i punti da 2.2.9.3 a 2.2.9.10, eccettuato il punto 2.2.9.8e l'obbligo di dipendenza da un'unità immobiliare principale; sono inoltre sottoposti a parere preventivo favorevole dell'ASL.

Il collocamento dei chioschi sul suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio, l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Cartelloni ed oggetti pubblicitari. E' proibito, senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista, anche sulla proprietà privata, cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere.

Il rilascio della autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture, e simili sui muri delle chiese, degli edifici pubblici, o di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico o con caratteristiche tipologiche tradizionali storiche.

Le società concessionarie delle affissioni devono attenersi alle disposizioni emanate dall'Amministrazione in rapporto all'esigenza di decoro urbano: i tabelloni, le cui caratteristiche andranno concordate, potranno essere collocati solo in luoghi dove non recano pregiudizio all'ambiente.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi vengono rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

La Giunta può stabilire criteri uniformi per la installazione di cartelloni ed oggetti pubblicitari in ambiti di particolare pregio

### **3.5 CAPO QUINTO – REQUISITI DEGLI SPAZI EXTRA URBANI**

#### **Art. 3.5.1 Manutenzione ed interventi di trasformazione di aree agricole e boscate**

Nell'interesse pubblico e del decoro i proprietari provvedono alla manutenzione anche ordinaria delle aree boscate e dei terreni agricoli coltivati a vite, castagno e frutteto, nonché dei relativi terrazzamenti e muri di sostegno in tutto il territorio comunale, specialmente se tali aree sono visibili dagli spazi pubblici, in prossimità di coni panoramici, di valore ambientale o di punti dai quali è possibile la visione generale della valle, nonché, lungo le strade vicinali e secondarie.

Nel caso che la mancata tenuta di un fondo generi pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare al proprietario o al conduttore, la sistemazione dello stesso per ripristinare le condizioni di sicurezza.

La manutenzione ed il recupero di incolti agricoli può essere inoltre imposta sul territorio comunale, anche a tutela della circolazione, dell'incolumità pubblica e in ottemperanza alle disposizioni di polizia urbana.

### **3.6 CAPO SESTO – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 3.6.1 Attività da svolgere prima dell'inizio dei lavori**

Una volta ottenuto il titolo abilitativo edilizio e fino alla dichiarazione d'inizio lavori è possibile eseguire le seguenti attività:

- Preparazione del cantiere (recinzione, approntamenti impiantistici, installazione opere provvisorie, deposito baraccamenti e materiale)
- Scavi proporzionati alle opere da eseguire

Per lo svolgimento di queste attività bisogna comunque essere in possesso delle autorizzazioni aggiuntive eventualmente necessarie (occupazione spazio pubblico, autorizzazione terre e rocce da scavo,....)

#### **Art. 3.6.2 Cantieri**

##### **Art. 3.6.2.1 Disciplina generale del cantiere**

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal seguente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni minime pari al formato A3 (su modello redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale) con l'indicazione degli estremi titolo abilitativo edilizio, del titolare di essa, del nome dell'Impresa assuntrice dei lavori, del direttore lavori, del direttore di cantiere, del calcolatore delle strutture in c.a., del coordinatore per la progettazione della sicurezza e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori di cantiere.

La mancata esposizione del cartello comporterà la immediata segnalazione alla Autorità Giudiziaria ed una sanzione di 300 euro.

Nei cantieri edili devono esser tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso d'opera, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibile e macchinari;
- norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- norme sulle responsabilità relative a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in seguito ai lavori, con particolare riferimento all'adozione di idonee misure per la difesa dalle polveri e dai rumori del cantiere;
- disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- norme del regolamento d'igiene;
- norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze.

I cantieri devono di norma essere tenuti puliti ed ordinati. Qualora il passaggio di mezzi di cantiere produca danni o sporcia nelle aree pubbliche prossime al cantiere, l'impresa o in via sostitutiva il proprietario, sono tenuti a ripristinare immediatamente le condizioni preesistenti del suolo pubblico.

#### **Art. 3.6.2.2 Strutture provvisorie protettive**

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

Le fronti dei ponti verso la strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportuni elementi di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. 3.6.2.3 Recinzioni di cantiere**

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Il titolare di titolo abilitativo edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o comunque aperti al pubblico, deve, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo le prescrizioni che potranno essere impartite dall'ufficio tecnico comunale o dalla polizia municipale, idonei ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute di cittadini: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalatore illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

Le recinzioni provvisorie devono essere realizzate con idonei materiali, avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare non trasparenti.

Il titolare del titolo abilitativo edilizio, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere la relativa e formale autorizzazione.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. 3.6.2.4 Tutela e ripristino del suolo pubblico**

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo e/ o sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura del titolare del titolo abilitativo edilizio, in base alle direttive dell'Ufficio Tecnico comunale, ovvero a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare del titolo abilitativo edilizio in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 30 giorni dall'invito di pagamento, in difetto si procede in via coattiva.

#### **Art. 3.6.3 Scavi**

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la stabilità e la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici. Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere fatta richiesta di formale concessione all'autorità comunale.

Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico né trasmettere allo stesso spinte orizzontali. In modo occasionale è possibile chiedere al Comune la posa nell'interrato dello spazio pubblico di porzioni d'impianti tecnici. Il Comune si esprime nell'occasione con deliberazione di Giunta.

#### **Art. 3.6.4 Rinvenimenti e scoperte**

Fatte salve le altre procedure e obblighi di legge, i ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione.

#### **Art. 3.6.5 Cautela nelle opere di demolizione**

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre alle opere di protezione, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. Dovranno comunque usarsi tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose.

#### **Art. 3.6.6 Interruzione dei lavori e obblighi relativi**

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### **Art. 3.6.7 Visite e verifiche tecniche**

Il titolare del titolo abilitativo edilizio deve segnalare l'inizio o l'ultimazione dei lavori, che non possono essere protratti oltre i termini previsti dal titolo stesso.

L'ufficio tecnico ha facoltà di disporre le verifiche di controllo ritenute necessarie, per la conformità della costruzione ai disegni autorizzati.

I tecnici comunali potranno anche verificare la rispondenza del cantiere ai requisiti di sicurezza richiesti dalla norma e segnalare all'occorrenza la mancanza delle dovute precauzioni.

## **4. TITOLO QUARTO – SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 4.1 Sanzioni**

Per tutti i casi che non sono già sanzionati da altre leggi, norme e regolamenti ed a meno di indicazioni esplicite scritte nel presente regolamento, coloro i quali non rispettino le disposizioni del titolo terzo del presente regolamento, sono sottoposti a due tipi diversi di provvedimento sanzionatorio che, a seconda del caso saranno applicate dall'ufficio tecnico:

- l'adeguamento/ripristino alla situazione di conformità al regolamento, disposta anche con ordinanza sindacale ed eventuale esecuzione coattiva con recupero delle spese (qualora fattibile).
- la sanzione di importo pari al doppio del maggiore tra il valore delle opere eseguite in difformità ed il valore dei costi di ripristino alle condizioni richieste dal regolamento, con un minimo di 500 euro.

Nei casi complessi potranno esservi provvedimenti che prevedono sia l'adeguamento che le sanzioni

### **Art. 4.2 Abrogazione precedente regolamento edilizio**

E' abrogato il regolamento edilizio approvato dal Consiglio Comunale n.33 del 03/05/1999.

## **ALLEGATI:**

### **A1. CONVENZIONE TIPO per Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)**

### **A2. SOSTENIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI: DELLE REGOLE DA ADOTTARE NELLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI PER MIGLIORARE LA QUALITÀ AMBIENTALE E LIMITARE I CONSUMI ENERGETICI**

### **A3. DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ PER IMPIANTI D'ILLUMINAZIONE ESTERNI**

**ALLEGATO A1****CONVENZIONE TIPO PER PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO PCC****Comune di Tirano - Convenzione intervento \_\_\_\_\_**

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TIRANO E [.....]** per disciplinare ai sensi dell'art.59 del Piano delle Regole del PGT approvato, l'intervento edilizio riguardante il complesso immobiliare sito [.....]

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno [.....], il giorno [.....] del mese di [.....], avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. [.....], notaio in [.....], si sono costituiti i signori:

- Sig. [.....] responsabile pro-tempore dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tirano, che interviene al presente atto in nome e per conto dello stesso Comune (C.F.: 00114980147) ai sensi dell'art., dell'art. 107 commi 2 e 3 lettera c) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, in forza di provvedimento sindacale di nomina in data [.....] atti [.....] che si allega al presente atto sotto la lettera **allegato "a"** di seguito denominato COMUNE e della deliberazione di Giunta Comunale n\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- Sig. [.....] in qualità di [.....] ed in rappresentanza della società [.....], di seguito denominata OPERATORE, munito degli occorrenti poteri in forza di [.....], che si allega al presente atto sotto la lettera **allegato "b"**;

Dell'identità personale dei comparenti, io, [.....], notaio rogante, sono personalmente certo.

**PREMESSO CHE**

**a.** L'OPERATORE è proprietario in Comune di Tirano, [.....] dell'area [compendio immobiliare] distinto nel locale catasto [.....], **[eventuale]** (della superficie catastale di circa mq. [.....], indicata nel tipo catastale in scala 1:[.....], che si allega al presente atto sotto la lettera ".")

**[eventuale]** (L'area è stata oggetto di rilievo fisico certificato, che si allega al presente atto sotto la lettera ".", attraverso il quale l'estensione reale del lotto risulta di mq..."");

L'area anzidetta è pervenuta in proprietà all'OPERATORE in forza di atto [.....] registrato a [.....];

**b.** l'area è classificata dal PGT vigente nell'ambito residenziale [....] ed è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato (PCC n.\_\_) ai sensi rispettivamente degli articoli \_\_ e 59 NTA Piano delle Regole del PGT vigente;

In particolare per quanto riguarda l'ambito [...inserire descrizione dell'ambito di riferimento con destinazioni d'uso ed indici principali.....]

Per quanto riguarda il PCC. N.\_\_ [...inserire descrizione previsioni per PCC da PGT...]

**c.** sull'area/immobili grava/gravano i seguenti vincoli: [.....] oppure non gravano vincoli particolari;

**d.** in data[...] con protocollo[...] l'OPERATORE ha presentato Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del art.59 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole per l'intervento di **[titolo e breve descrizione]**; sulla base del progetto a firma del **[ titolo nome e sede del progettista ]**

**e.** l'esame del progetto presentato, ha raccolto parere favorevole dell'ufficio tecnico e della commissione paesaggistica, come si evince dalla apposita relazione del Responsabile del Procedimento [...inserire data..] e quindi l'istruttoria tecnico amministrativa inerente la proposta di convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici, è stata positivamente conclusa;

**f.** per l'intervento in questione è pertanto possibile procedere alla formalizzazione dei titoli abitativi all'edificazione, previa stipulazione della presente Convenzione volta a disciplinare gli aspetti planivolumetrici e gli impegni di cessione/monetizzazione di aree in capo all'operatore, ricorrendo la conformità alla normativa vigente;

**g. [eventuale]** in relazione all'intervento l'OPERATORE ha stipulato [.....] **eventuali ulteriori atti d'impegno**

**h.** L'OPERATORE a mezzo del suo legale rappresentante con la sottoscrizione dello schema di convenzione ha manifestato la volontà di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**Tutto ciò premesso**

**si conviene e si stipula quanto segue:**

**ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI ED ALLEGATI ALLA CONVENZIONE**

**1.1** La presente convenzione disciplina gli obblighi che l'OPERATORE come indicato in premessa assume per la realizzazione dell'intervento edilizio citato in premessa

**1.2** L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante le premesse nonché i documenti ed elaborati tecnici, allegati alla domanda di Permesso di Costruire Convenzionato di seguito elencati:

**elencazione allegati alla domanda**

Il progetto di intervento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti in pieno accordo, stabiliscono che i documenti di cui al precedente comma essendo conservati in originale negli atti del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

**1.3** In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Tirano.

## **ARTICOLO 2 OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**2.1** L'OPERATORE assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente Convenzione in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

**2.2** Qualora all'OPERATORE dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili per tutte le obbligazioni di cui al precedente art. 2.1 anche ai fini di quanto stabilito all'art. 1.3.

## **ARTICOLO 3 - AMBITO DELL'INTERVENTO**

**3.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, l'ambito d'intervento già indicato in premessa è costituito da [...*descrizione dell'ambito*..];

## **ARTICOLO 4 - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

**4.1.** Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono:

[.....]

**4.2.** Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento vengono riassunti qui di seguito gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo planivolumetrico ed architettonico e precisamente:

- .....;

-

Sono fatti salvi gli eventuali diritti di terzi, l'intervento è meglio descritto negli elaborati facenti parte della domanda di PCC, a firma del [ *titolo nome e sede del progettista* ]

## **ARTICOLO 5 - CONTENUTI DELL'INTERVENTO**

**5.1.** L'OPERATORE si impegna a realizzare un intervento edilizio di [*titolo e breve descrizione*], in conformità agli obiettivi indicati al precedente articolo ed alla conseguente soluzione planivolumetrica indicata negli allegati [.....] e secondo le pattuizioni della presente convenzione.

**5.2.** L'OPERATORE dichiara che l'area di pertinenza dei fabbricati erigendi viene vincolata alla relativa edificazione in modo da non poter essere più utilizzata ai fini edificatori, anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

**5.3.** Le aree, che restano di proprietà dell'OPERATORE, non occupate dai fabbricati, dovranno essere sistemate, secondo le indicazioni risultanti agli elaborati [.....]del progetto.

**5.4** È ammessa la modifica delle singole destinazioni d'uso previste, compatibilmente con gli obiettivi dell'intervento, e le destinazioni ammesse per l'ambito di riferimento, fermo restando la verifica dell'eventuale aumento di fabbisogno di parcheggio pubblico ingenerato dal mutamento di destinazione d'uso.

**5.5.** In relazione ai sopradescritti insediamenti e contestualmente ad essi OPERATORE si dovrà dotare dei necessari titoli abilitativi edilizi.

**5.6.** L'OPERATORE si impegna ad iniziare i lavori sopradescritti entro [.....] ed a ultimarli entro [.....] dal loro inizio

## **ARTICOLO 6 - CESSIONI DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**6.1.** In riferimento alla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione primaria, intendendo per tali le opere elencate all'art. 44 - comma III – della L.R. 12/2005, a servizio del comprensorio di intervento [si dà atto che esse sono tutte presenti e, quindi, non si rende necessario prevedere nuove opere, salvo quelle che nel corso dei lavori dovessero ritenersi necessarie per l'adeguamento ed il potenziamento della rete idrica, fognaria e della rete di distribuzione dei vari servizi] **oppure** [l'OPERATORE si impegna, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005, [a cedere al Comune, senza corrispettivo] / [l'OPERATORE si impegna a costituire in favore del Comune una servitù perpetua di uso pubblico su] / [l'OPERATORE cede al Comune, senza corrispettivo [...*citare delibera consiliare*...] ],le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento della superficie complessiva di mq. [...]indicate in tinta gialla nella planimetria catastale allegata al presente atto con la lettera " " destinate alla realizzazione di [.....]]

**6.1.1.** L'OPERATORE s'impegna altresì ad attrezzare le suddette aree a proprie cure e spese (e a scomputo della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria) **solo nel caso di cessione**, secondo le caratteristiche tecniche descritte nel progetto edilizio e nell'allegata relazione tecnica sotto la lettera "...". Dette opere verranno realizzate contestualmente alle parti private dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con lo stato di avanzamento lavori complessivo. **[NB Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria così realizzate sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l'OPERATORE provvederà al versamento del saldo a conguaglio a favore del Comune di Tirano. Al contrario, nulla è dovuto dal Comune all'OPERATORE]**

**6.1.2.** L'atto di trasferimento/asservimento perpetuo all'uso pubblico delle aree e delle opere di cui ai precedenti punti dovrà essere stipulato entro il termine d'ultimazione dei lavori indicato al precedente art. 5.6 previ: atto d'identificazione catastale, deliberazione di accettazione da parte dell'organo competente e verifica e collaudo delle opere eseguite. Dopo la cessione/asservimento delle aree e la loro presa in consegna con tutte le opere ivi previste, gli oneri di manutenzione rimarranno a carico di[.....] **ad esclusione del caso in cui al precedente 6.1 sia prevista la cessione in atto**

**6.2.** Qualora in sede di progettazione esecutiva degli allacciamenti il Comune di Tirano richieda interventi di ripristino nei tratti adiacenti all'ambito di intervento, l'OPERATORE si impegna a realizzare dette opere secondo le indicazioni e prescrizioni dei competenti uffici tecnici del Comune. Tali interventi non vengono scomputati dagli oneri dovuti.

## **ARTICOLO 7 –CESSIONI DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONE DELLE AREE**

**7.1.** Con riferimento al previsto concorso ai fabbisogni si dà atto che il vigente PGT prevede/non prevede l'obbligo per l'OPERATORE di reperire in loco aree per parcheggio pubblico. Pertanto, trattandosi di intervento conforme alle previsioni delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, le Parti danno atto che la quantità di aree da cedere ai fini della dotazione di aree per parcheggio pubblico in relazione alle singole funzioni da insediare nel comparto di intervento è pari a \_\_\_\_\_ mq;

**7.2.** Al fine di assolvere le prescrizioni inerenti il reperimento e la cessione delle aree indicate al precedente art. 7.1, l'OPERATORE con la presente convenzione **[solo in caso di cessione/servitù]** [si impegna, a cedere al Comune, senza corrispettivo l'area] / [si impegna, a costituire in favore del Comune una servitù perpetua di uso pubblico sull'area] collocata [.....],avente una superficie territoriale di mq. [.....] e meglio individuata in tinta verde nella planimetria che si allega alla presente sotto la lettera ".." /**[ in caso di monetizzazione]** si impegna (*altresì*) a corrispondere al Comune, che accetta, a titolo di monetizzazione delle stesse, la somma di €. 1.632,59 (Euro milleseicentotrentadue/59) (mq 11,55 x €/mq 141,35 = €. 1.632,59)

**7.2.1. [solo in caso di cessione/servitù]** L'OPERATORE s'impegna altresì ad attrezzare le suddette aree a proprie cure e spese (e a scomputo della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria) **solo nel caso di cessione**, secondo le caratteristiche tecniche descritte nel progetto edilizio **[..allegato...]**. Dette opere verranno realizzate contestualmente alle parti private dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con lo stato di avanzamento lavori complessivo. □**NB Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria così realizzate sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l'OPERATORE provvederà al versamento del saldo a conguaglio a favore del Comune di Tirano**□

**7.2.2. [solo in caso di cessione/servitù]** L'atto di trasferimento/asservimento perpetuo all'uso pubblico delle aree e delle opere di cui ai precedenti punti dovrà essere stipulato entro il termine d'ultimazione dei lavori indicato al precedente art. 5.6 previ: atto d'identificazione catastale, deliberazione di accettazione da parte dell'organo competente e verifica e collaudo delle opere eseguite. Dopo la cessione/asservimento delle aree e la loro presa in consegna con tutte le opere ivi previste, gli oneri di manutenzione [.....] **ad esclusione del caso in cui al precedente 6.12 sia prevista la cessione in atto**

**7.3** L'importo indicato al precedente art. 7.2 dovrà essere versato dall'OPERATORE alla Tesoreria Comunale, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione e comunque prima della notifica del titolo edilizio abilitativo.

## **ARTICOLO 8 – CONTRIBUTO STIMATO**

**8.1** L'intervento di cui all'art. 5 si qualifica [.....], ciò considerato il contributo di costruzione viene così stimato, ai sensi dell'art. 43.1 della L.R. 12/2005, con riferimento all'art. 44.10 della L.R e in relazione alle funzioni previste ed alla zona omogenea:

Urbanizz. primaria: €[.....]      Urbanizz. secondaria: €[.....]      TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: €[.....]  
COSTO DI COSTRUZIONE: €[.....]

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: €[.....] – [eventuale scomputo oneri]

**8.2** L'importo indicato al precedente art. 8.1 dovrà essere versato dall'OPERATORE alla Tesoreria Comunale, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione e comunque prima della notifica del titolo edilizio abilitativo..



**ARTICOLO 9 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E VARIANTI AL PROGETTO**

**9.1.** L'OPERATORE e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a dare completa attuazione all'intervento progettato in conformità alle prescrizioni planovolumetriche e secondo le pattuizioni contenute nel presente atto, nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia di edilizia, dichiarandosi disponibile a prestare tutte le garanzie eventualmente chieste dal Comune di Tirano.

**9.2** Al progetto assentito con permesso di costruire potranno essere apportate modificazioni planovolumetriche e architettoniche ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività in variante al progetto agli atti.

**ARTICOLO 10 – GARANZIE**

**10.1 [solo se non sono previste opere di urbanizzazione. Si eliminano anche i punti successivi]** Si prende atto che non essendo previste specifiche opere di urbanizzazione, non sia necessario stipulare forme di garanzia per la loro corretta esecuzione a regola d'arte.

**10.1** A garanzia della completa realizzazione delle opere previste a proprio carico dall'/dagli art. (6.1.1) (7.2.1) e come meglio dettagliato nell'allegato "...", l'OPERATORE si impegna a consegnare le seguenti garanzie finanziarie:

a) per le opere di cui all'art. 6.1.1 (opere di urbanizzazione primaria), si impegna a consegnare idonee garanzie finanziarie per euro [...], corrispondente all'importo stimato delle opere stesse oltre all'interesse legale, contestualmente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo agli interventi a suo carico;

b) per le opere di cui all'art. 7.2.1 (opere di urbanizzazione secondaria), si impegna a consegnare idonee garanzie finanziarie per euro [...], corrispondente all'importo stimato delle opere stesse oltre all'interesse legale, contestualmente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo agli interventi a suo carico;

**10.2.** Tutte le garanzie previste nel presente articolo sono prestate con la rinuncia esplicita del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, a tal proposito le suddette clausole dovranno essere trascritte sulla polizza e controllate previamente dall'ufficio tecnico.

**10.3.** Le garanzie di cui al presente articolo potranno essere estinte per il [...] % al momento di presentazione dell'istanza di collaudo e per il [...] % all' approvazione del collaudo tecnico.

**10.4** - In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dall'OPERATORE non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**ARTICOLO.11 – SUBENTRI**

**11.1.** In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto in ordine ai contenuti vincolanti di progetto, alla cessione/asservimento di aree, alla monetizzazione degli standard urbanistici, al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, si intendono trasferite in campo al soggetto subentrante.

**11.2.** Qualora l'atto fosse stipulato prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio attuativo della presente convenzione, quest'ultimo dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

**11.3.** Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del Permesso di Costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore dello stesso subentrante.

**11.4.** Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario ed al titolare del titolo abilitativo edilizio quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

**ARTICOLO 12 – SPESE E TASSE**

**12.1.** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico dell'OPERATORE che richiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare quelle previste dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, dall'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 numero 601 e dal D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380. Lo stesso si obbliga a consegnare al Comune di Tirano, copia autentica dell'atto registrato e trascritto.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto



io Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura ai componenti che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me Notaio alle ore

Consta di \_\_\_\_\_ fogli in parte dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia ed in parte scritti a mano da me Notaio per \_\_\_\_\_ intere pagine e fin qui di questa \_\_\_\_\_.

Letto confermato e sottoscritto.  
Per il Comune di Tirano.....

Per l'OPERATORE.....

## ALLEGATO A2

### **SOSTENIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI: DELLE REGOLE DA ADOTTARE NELLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI PER MIGLIORARE LA QUALITÀ AMBIENTALE E LIMITARE I CONSUMI ENERGETICI**

La Città di Tirano è sensibile all'attuale tema della sostenibilità dell'attività antropica rispetto all'ambiente. Da diversi anni, con varie iniziative (adesione al teleriscaldamento, adesione al progetto europeo Rurener, a Cittàslow, al patto dei Sindaci,...), la comunità tiranese si è pertanto mossa a riguardo, perseguendo in generale l'obiettivo del miglioramento della qualità della vita. Nel campo dell'edilizia molto si può fare e riguardo, per questo motivo di seguito sono stilate alcune regole, prescrizioni, indicazioni da adottare per costruire meno ma meglio.

Nel presente regolamento vengono quindi individuati alcune iniziative che hanno il chiaro intento di migliorare la qualità delle costruzioni e di conseguenza la vita di chi vi abita o lavora.

Le principali azioni sviluppate sono:

1. Disincentivare l'uso di terreni vergini per le nuove costruzioni
2. Uso di soluzioni costruttive più sostenibili, cioè capaci di migliorare il rapporto tra la costruzione, le persone che vi abitano e l'ambiente circostante.
3. Migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e prevedere soluzioni più sostenibili di quelle tradizionali.

Le agevolazioni riconosciute nel presente allegato non potranno comunque superare (eccettuato il caso indicato al punto 2.5.3) il 50% del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione.

#### **1. Disincentivo all'utilizzo di nuovi terreni vergini per costruire**

Consumare nuovi suoli, per nuove costruzioni, anche se i terreni sono edificabili, è sicuramente meno sostenibile che recuperare edifici esistenti o terreni che già in passato sono stati utilizzati per costruire. Il suolo vergine è una risorsa da preservare per quanto possibile in quanto il procedimento di trasformazione dello stesso a seguito del suo uso per costruire, non è facilmente reversibile. Per questo motivo, il Comune di Tirano ritiene più sostenibili gli interventi di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, rispetto agli ampliamenti di sedime od alle nuove costruzioni. Pertanto, nel caso di interventi di sostituzione edilizia o di sopraelevazione gli oneri di urbanizzazione saranno ridotti del 20% rispetto a quanto previsto per nuove costruzioni. La norma non si applica nel caso di recupero sottotetti di cui agli artt.63-65 della L.R.12/05.

#### **2. Sostenibilità delle costruzioni**

##### **2.1 Agevolazioni per costruire in modo sostenibile**

Il Comune di Tirano intende intervenire per consentire agevolazioni a chi decide di costruire in misura più sostenibile rispetto ai normali canoni costruttivi. Per questo motivo l'ufficio ha studiato un modello sperimentale che durerà tre anni dall'approvazione del presente regolamento. Al termine dei tre anni o prima, se ritenuto opportuno, la Giunta Comunale avrà la possibilità di rendere definitivo o correggere il modello in modo da renderlo più efficace sulla base degli effetti della sperimentazione. Diversamente tali regole decadranno automaticamente alla scadenza del terzo anno.

Per quanto riguarda la valutazione della sostenibilità delle nuove costruzioni, si è pensato di considerare l'involucro edilizio fuori terra dell'edificio escluso il tetto (l'unico aspetto che in fase di presentazione della pratica edilizia è ben definito e sul quale possono essere fatte delle importanti considerazioni). L'involucro viene valutato dal punto di vista della struttura portante e dal punto di vista dei tamponamenti che pesano ciascuno per il 50%. I tre aspetti fondamentali che definiscono la sostenibilità dei nuovi edifici, applicati a strutture e tamponamenti dell'involucro fuori terra saranno:

1. La Tecnologia costruttiva
2. I Materiali utilizzati
3. La Distanza del sito di produzione del materiale utilizzato

I diversi aspetti valutati produrranno un coefficiente di sostenibilità (somma dei tre coefficienti legati a tecnologia, materiali e distanza) con il quale si potranno moltiplicare gli oneri di costruzione dovuti. Qualora il coefficiente di sostenibilità complessivo sia minore di zero (valutato per il 50% rispetto alle strutture e per l'altro 50% rispetto ai tamponamenti), il Comune riconoscerà uno sconto sugli oneri dovuti pari al valore del coefficiente medesimo.

### TECNOLOGIA COSTRUTTIVA

La tecnologia costruttiva è quella che definisce il grado di recupero o riutilizzo futuro dei materiali impiegati nella costruzione: una struttura a telaio con tamponamenti assemblati a secco sarà quella che darà la maggiore possibilità di recuperare quanto utilizzato nella costruzione; questo tipo di intervento viene definito a "struttura/rivestimento o S/R". Un grado intermedio di utilizzo dei materiali da costruzione è il cosiddetto "cassero-riempimento" il cui esempio principale è il calcestruzzo armato: questa tecnologia consente mediante un processo abbastanza semplice di recuperare l'acciaio d'armatura separandolo dalla matrice in conglomerato cementizio. Il gradino più basso di questa prima fase è la tecnica definita "pietra su pietra" dove ricadono ovviamente le pareti in muratura sia in pietrame e malta che in blocchi di altro genere come laterizio o altri materiali.

Si ottiene dunque un primo coefficiente sulla base della tecnologia costruttiva utilizzata come di seguito esposto:

<b>Tecnologia</b>	<b>Coefficiente T</b>
S/R	-10
Cassero/Riempimento	0
Pietra su pietra	10

### MATERIALI UTILIZZATI

La scelta dei materiali utilizzati nella costruzione è di fondamentale importanza per quello che riguarda la sostenibilità di un edificio. L'individuazione dei criteri che determinano il grado di sostenibilità di un materiale è però alquanto difficile. Attualmente uno dei criteri maggiormente utilizzati da diversi stati europei è quello del Life Cycle Assessment LCA che determina l'impatto ambientale di un prodotto in tutta la durata del suo ciclo di vita. Secondo questo criterio viene determinato un coefficiente, in funzione delle caratteristiche ecologiche o meno di un materiale.

<b>Materiale</b>	<b>Coefficiente M</b>
Legno massiccio, terra cruda, pietra	-10
Legno lamellare/incollato, laterizi, acciaio	0
Calcestruzzo, alluminio, materiali plastici o compositi	10

### DISTANZA TRA CANTIERE E SITO DI PRODUZIONE DEI MATERIALI UTILIZZATI

Il terzo ed ultimo criterio che viene considerato è la distanza del sito di produzione del materiale costituente la struttura portante dell'edificio in quanto i costi e l'energia necessaria al trasporto dei prodotti da costruzione è influente sulla sostenibilità delle costruzioni. Chi usa materiali locali costruisce infatti in modo più sostenibile di chi utilizza analoghi materiali prodotti in luoghi lontani.

<b>Distanza della produzione</b>	<b>Coefficiente D</b>
< 300 km	-10
300 < D < 500 Km	0
> 500 Km	10

La distanza verrà calcolata mediante Google Maps partendo da Tirano fino al sito di produzione indicata sulle schede tecniche del materiale che deve essere fornita in fase di presentazione della pratica edilizia.

### ESEMPI

#### Esempio 1:

Prendiamo ad esempio un edificio con struttura a telaio in legno lamellare e tamponamenti in pannelli di legno. Per la struttura abbiamo il coefficiente legato alla tecnologia costruttiva  $T=-10$ , quello relativo al tipo di materiale  $M=0$  mentre il coefficiente determinato dalla distanza del sito di produzione è  $D=-10$  (si è considerato del legno lamellare proveniente dalla Valle Camonica  $D < 300$  Km). Avremmo così un coefficiente finale pari a  $-10+0-10= -20$ . Per i tamponamenti abbiamo invece il coefficiente legato alla tecnologia costruttiva  $T=-10$ , quello relativo al tipo di materiale  $M=0$  mentre il coefficiente determinato dalla distanza del sito di produzione è  $D=0$  (si sono considerati pannelli di legno incollato provenienti dal Veneto  $300 \text{ Km} < D < 500 \text{ km}$ ). Avremmo così un coefficiente finale pari a  $-10+0+0= -10$ . Si potrà dunque applicare un'agevolazione pari a  $-20*50\%+(-10)*50\%= 15\%$  degli oneri dovuti.

#### Esempio 2:

Edificio con struttura setti e pilastri in calcestruzzo armato e tamponamenti costituiti da blocchi in laterizio. Per la struttura abbiamo il coefficiente legato alla tecnologia costruttiva che è 0, quello relativo al tipo di materiale che è +10 mentre il coefficiente determinato dalla distanza del sito di produzione che è di -10. Avremmo così un coefficiente finale pari a  $0+10-10 = 0$ . Per il tamponamento si avrà: per la tecnologia +10, per il materiale 0 e per il sito di produzione +10 considerando dei mattoni provenienti dall'Austria con  $D > 500$  Km, . Avremmo così un coefficiente relativo ai tamponamenti pari a  $+10+0+10=+20$ .

Il risultato finale produce che  $0*50\%+20*50\%=+10\%$ . Non si applicherà nessuno sconto agli oneri.

## **2.2 Permeabilità dei suoli e smaltimento delle acque reflue in loco**

Il Comune nel PGT ha già previsto che la superficie drenante dei lotti edificabili sia superiore ai minimi di regolamento d'igiene. Sulle aree pubbliche, in ogni occasione possibile, si dovranno posare pavimentazioni permeabili o semipermeabili, in particolare sui marciapiedi e nelle aree pedonali. I sistemi di raccolta delle acque piovane dovranno prevedere la raccolta delle acque di prima pioggia e la dispersione massima in sito delle ulteriori acque raccolte, smaltibili nel suolo. A tale scopo, negli interventi su aree pubbliche si dovrà minimizzare l'uso di pavimentazioni impermeabili, limitandolo alle aree carrabili.

Inoltre, sebbene dagli anni '90 siano stati intrapresi investimenti importanti per la costituzione di una rete di collettamento di acque bianche, da affiancare alla preesistente, ciononostante molte aree cittadine sono ancora sprovviste di una rete di collettamento separata. La soluzione di raddoppiare la rete, inoltre si ritiene debba essere una seconda scelta rispetto allo smaltimento in loco delle acque non inquinate. La rete non completamente separata produce che in numerose occasioni le acque bianche raccolte debbano immettersi nell'unico collettore esistente a valle, miscelandosi con quelle nere e producendo acque "grigie" che finiscono alla depurazione con i seguenti disguidi:

- La diluizione e l'aumento della portata d'acqua depurata
- La frequente attivazione degli sfioratori di piena che immettono così con maggior facilità portate con carico inquinante nei corsi d'acqua superficiali.
- L'aumento delle sezioni fognarie con ovvia aumento del loro costo
- la diminuzione dell'alimentazione naturale della falda freatica

### *Smaltimento in loco acque non inquinate*

Per questi motivi, tutte le acque non inquinate devono essere smaltite in loco e non deviate in fognatura a meno d'insufficienza dei sistemi di smaltimento. A tale proposito ogni costruzione dovrà smaltire le acque raccolte dai tetti, terrazze, lastrici, aree pedonali, giardini ecc, in un proprio pozzo perdente o sistema di subirrigazione o altro sistema di smaltimento nel suolo, localizzato

nella pertinenza della costruzione, dimensionato proporzionalmente in base alla superficie di raccolta, ed alle possibilità di dispersione del suolo, e costruito utilizzando schemi standardizzati. Anche le acque di seconda pioggia potranno essere smaltite in loco.

Le acque di prima pioggia di tutte le superfici impermeabili suscettibili d'inquinamento (spazi anche occasionalmente dedicati alla sosta e circolazione dei veicoli, aree soggette a lavorazioni ecc.) andranno invece correttamente smaltite in fognatura.

Rimangono ovviamente in vigore le normative sovraordinate, tra cui si ricorda il R.R. Lombardia 24/03/2006, n.4

#### *Incentivi per impianti di recupero acque piovane*

Infine, come già scritto all'articolo 36 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, il Comune di Tirano incentiva il risparmio ed il riutilizzo delle risorse idriche. A tal fine, per coloro che si doteranno di un impianto per la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, raccolta da tetti, terrazze, giardini o in generale superfici non soggette ad inquinamento, il Comune riconoscerà a seguito di specifica delibera di Giunta Comunale, una riduzione degli oneri di urbanizzazione, che potrà arrivare fino al 10% degli stessi ed una eventuale riduzione della tariffa di smaltimento acqua che il Comune concorderà preventivamente con il gestore. Gli impianti, per poter accedere alle agevolazioni dovranno avere i seguenti requisiti minimi che potranno essere modificati con delibera di Giunta Comunale.

- *Separazione acque di prima pioggia (serbatoio di almeno 500 litri ogni 100mq di superficie)*
- *Capacità serbatoio raccolta di almeno 1 mc ogni 80mq di superficie impermeabile ed 1 mc ogni 200mq di superficie drenante*
- *Filtro pre serbatoio obbligatorio*
- *Impianto di riutilizzo per usi domestici*
- *Esuberi nel sistema disperdente*

A riguardo di tali impianti e della costruzione di reti duali per l'approvvigionamento d'acqua, per evitare pericoli di contaminazione dell'acqua potabile, è vietato creare collegamenti idraulici tra condotte d'adduzione d'acqua potabile e condotte d'adduzione di altra acqua. Le condotte d'adduzione d'acqua potabile che riempiono qualunque serbatoio devono essere separate dall'acqua depositata nel serbatoio stesso, questo per evitare il cosiddetto effetto sifone. Le tubazioni ed i terminali dell'impianto di riciclaggio dell'acqua devono essere marchiati in modo chiaro o colorati in modo diverso per poterli distinguere chiaramente in caso di successive modifiche tecniche; nello stesso modo, su eventuali punti di prelievo (rubinetti, ecc.), deve essere esposta in modo ben visibile la scritta "acqua non potabile".

### **2.3 Tetti verdi e riduzione effetto isola di calore**

Nelle aree urbanizzate si verifica un fenomeno denominato "isola di calore" consistente nell'innalzamento della temperatura rispetto alla temperatura delle aree rurali che nel periodo estivo può provocare problemi.

Questo fenomeno viene contrastato con l'aumento delle aree verdi. Il Comune di Tirano, sensibile a tali aspetti, intende incentivare la costruzione di tetti verdi. I tetti verdi hanno diversi effetti benefici per le aree urbane tra cui si elencano brevemente:

- Funzione di regolazione deflusso acque piovane
- Riduzione Isole di calore
- Riduzione anidride carbonica, filtro per l'acqua piovana inquinante, raffreddamento dell'aria per evapotraspirazione di vapore acqueo, insediamento di ecosistemi animali, riduzione della trasmissione dei rumori all'interno dell'edificio

Per questo motivo il Comune incentiva la costruzione di tetti verdi in tutte le condizioni che si prestano a tale tipologia costruttiva (nuovo, ristrutturazione, recupero sottotetti), purchè la soluzione sia coerente con le scelte architettoniche e non disturbi il contesto edilizio.

L'incentivo si forma come riduzione percentuale pari al 10% degli oneri di urbanizzazione, tenuti presenti gli effetti benefici sul contesto urbano di tale soluzione costruttiva e la sua dipendenza dalle dimensioni del fabbricato. Tale agevolazione potrà essere modificata dalla Giunta Comunale.

## 2.4 Inquinamento acustico

L'inquinamento acustico è un fattore determinante per la valutazione della qualità della vita. Dagli anni '90 sono state sviluppate disposizioni dedicate all'inquinamento acustico, ed oggi sono in vigore norme che limitano le attività umane rumorose nelle aree destinate al riposo ed alla residenza. Il Comune di Tirano, sensibile all'argomento intende dettare regole più stringenti rispetto alle norme sovraordinate.

Si estende dunque la necessità di una relazione di impatto acustico a corredo dei progetti per svolgere le seguenti attività:

- Artigianato di servizio alla persona e non, presente entro le aree del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale e dove comunque sono presenti destinazioni residenziali.
- Pubblici esercizi ed attività commerciali ove è previsto intrattenimento musicale.
- Attività commerciali svolte oltre le ore 22 e prima delle 6.

## 2.5 Altri aspetti ambientali

### 2.5.1 Norme costruttive a difesa del gas radon

L'esposizione al gas radon negli edifici rappresenta, come noto, un fattore di rischio per le persone; sin dal 1988 l'International Agency for Research on Cancer (IARC) ha classificato il gas radon come sostanza cancerogena di gruppo 1. L'effetto sulla salute consiste nell'aumento delle probabilità di sviluppare un tumore al polmone. Il gas radon costituisce oggi in Italia la seconda causa di cancro al polmone dopo il fumo di tabacco. L'esposizione a questo importante inquinante ha luogo negli ambienti confinati, principalmente nelle abitazioni, e varia in funzione di numerosi fattori quali la natura del suolo, l'area geografica, la tipologia di edificio, l'assetto impiantistico etc. Dal radon è possibile difendersi attraverso la messa in atto di azioni di risanamento e prevenzione a livello degli edifici.

Per questo motivo le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono destinazioni d'uso con permanenza di persone, dovranno essere costruite con gli accorgimenti previsti dalle "linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti confinati", approvate con Decreto della Direzione Generale Sanità n.12238 del 22.11.2011. La relazione tecnica a corredo del progetto dovrà contenere obbligatoriamente l'esito delle analisi e delle decisioni prese a riguardo.

### 2.5.2 Serbatoi interrati di combustibile fossile

Al fine di prevenire l'inquinamento del suolo e/o della falda dovuto a possibili perdite di vetusti serbatoi interrati contenenti liquidi per riscaldamento derivati da fonti fossili (gasolio, Btz,...), gli stessi, come da art.2,2,9 del Regolamento d'Igiene, dovranno essere sottoposti a prova di tenuta decorsi 15 anni dalla loro installazione e ogni ulteriori 5 anni. Qualora il serbatoio cada in disuso a seguito di modifiche all'impianto di riscaldamento il proprietario è tenuto ad inertizzare lo stesso o meglio a rimuoverlo entro 3 anni dalla sua dismissione.

### 2.5.3 Biodiversità

Il Comune di Tirano è sensibile alle politiche a difesa della biodiversità, cioè alle azioni in grado di preservare l'ambiente, e salvaguardare il patrimonio rurale anche dal punto di vista degli organismi viventi che lo abitano. A riguardo si ritiene che un'azione in grado di aiutare a mantenere gli habitat esistenti sia lo sviluppo di pratiche colturali tradizionali e poco intensive.

A riguardo, gli intestatari di titoli abilitativi edilizi in aree agricole che all'atto della costruzione di nuovi manufatti edilizi vincoleranno, come previsto dalla L.R.12/2005 terreni dedicati a coltivazione con le seguenti caratteristiche:

- coltivazione biologica
- tipologia di coltivazione tradizionale (vigneto coltivato a ritocchino, castagneto, segale, grano saraceno)

e perseguiranno tale azione per la durata del permesso, sarà riconosciuto il rimborso dell'eventuale contributo di costruzione versato, in misura proporzionata all'estensione degli stessi.

#### **2.5.4 Compensazioni ambientali**

Nel caso interventi a carattere produttivo o interventi di rilevante estensione producano significativi effetti negativi su specifiche componenti ambientali (produzione CO<sub>2</sub>, abbattimento piante, inquinamento acque,...) il Comune potrà richiedere ai proponenti interventi di compensazione o mitigazione ambientale. Tali interventi dovranno essere circostanziati per bilanciare e ridurre gli effetti negativi sulla specifica componente ambientale interessata dall'intervento.

#### **2.5.5 Allevamenti**

Per quanto riguarda gli allevamenti di animali, il regolamento d'igiene indica già precisamente quali siano le distanze di rispetto da tenere rispetto alle abitazioni. E' però possibile ricevere autorizzazioni in deroga a quanto prescritto nei seguenti casi:

- Piccoli allevamenti a scopo familiare;
- Attività turistiche come agriturismi ecc. che abbiano come fine secondario l'allevamento di animali
- Situazioni esistenti a carattere tradizionale

In ogni caso tali attività saranno sempre subordinate a parere favorevole dell'ASL e ad eventuali misure in grado di compensare i disagi creati.

### **3. Miglioramento delle prestazioni energetiche e della qualità dell'energia utilizzata per gli edifici.**

Dal punto di vista energetico vi sono molte possibilità di intervento in grado di migliorare le caratteristiche della costruzione in materia di sostenibilità e ciò anche in aggiunta alla normativa sovraordinata che già ha imposto da pochi anni il rispetto di prestazioni energetiche elevate.

Qui sono disciplinati alcuni aspetti, ritenuti attualmente i più sensibili e cioè:

- Orientamento e schermatura degli edifici
- Pannelli solari
- Sonde geotermiche e pompe di calore
- Prestazioni energetiche

Tutti i nuovi impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati a funzionamento permanente, per edifici o per gruppi di edifici, devono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna e dell'ora, onde ridurre i consumi energetici.

#### **3.1 Orientamento e schermatura degli edifici**

In generale, nella progettazione di ambienti ad uso residenziale, gli ambienti principali nei quali si svolge la vita abitativa dovranno essere esposti a sud, ovest, est, mentre a nord dovranno essere posizionati i locali accessori che hanno meno bisogno di riscaldamento (box, lavanderie, corridoi, ripostigli). Analogamente le aperture saranno maggiori sui lati esposti al sole rispetto a quelli esposti a nord che saranno ridotte al minimo indispensabile. Tali indicazioni valgono ovviamente solo nei casi in cui non esistano altri vincoli (morfologia del terreno, confini, contesto, ecc.) che limitino già tali scelte costruttive.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione non vincolati da aspetti storici, le porzioni trasparenti dell'involucro edilizio orientate a sud, sud-est e sud-ovest devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano l'ombreggiamento. Tali schermature possono essere realizzate anche con l'impiego di essenze arboree.

#### **3.2 Pannelli solari indicazioni d'installazione**

Di seguito si danno alcune indicazioni per una installazione corretta dei pannelli solari sugli edifici, secondo le regole individuate agli articoli 37 e 49 delle NTA del Piano delle Regole. In particolare secondo le regole introdotte all'art.37 la costruzione di tali impianti deve avvenire a filo del manto di copertura ed in modo totalmente integrato. Tali indicazioni non hanno carattere prescrittivo ma servono per dirigere la progettazione secondo regole che diminuiscano l'impatto di tali impianti nel contesto paesaggistico.



### 3.2.1 Costruzione dell'impianto a filo del manto di copertura

Tale indicazione serve a spiegare che deve esistere complanarità tra falda e pannello. I pannelli possono cioè essere integrati nella falda oppure poggiare direttamente sopra la copertura del tetto. In questo ultimo caso devono presentare la stessa pendenza della falda, senza strutture di appoggio visibili.

Caso particolare è quello dei tetti piani o semipiani che posseggono una veletta/balaustra perimetrale: in questi casi sarà ammessa anche un'installazione non complanare, purchè la copertura non sia visibile da punti significativi del territorio ed i pannelli non sporgano oltre l'altezza della veletta.

I collettori sono stati montati senza valutare l'architettura e l'aspetto del tetto. Una modifica dell'angolazione ottimale non avrebbe avuto un grande influsso sulla produzione. È possibile nascondere le condutture.

Un pannello solare che rispetta l'inclinazione e l'orientamento della falda ha un aspetto più equilibrato e naturale.



### 3.2.2 Costruzione di impianti totalmente integrati

Con tale dicitura, che va interpretata dal punto di vista prettamente paesaggistico, si vuole intendere che le pannellature in copertura debbano integrarsi completamente con il tetto interessato e quindi una composizione armonica e non contrastante con il contesto in cui viene inserita. A tale riguardo si illustrano alcuni principi d'installazione che possono aiutare a comprendere tale significato.

#### 3.2.2.1 Posizione dei pannelli

I pannelli solari devono preferibilmente essere posati solo sui tetti degli edifici, siano essi principali o accessori. Essi non dovrebbero essere posati sulle facciate a meno di alcune soluzioni particolari in grado di dare elevate rese energetiche invernali. In ogni caso, in generale, la posa in facciata produce spesso maggior impatto sulla qualità architettonica degli edifici e sul paesaggio.

I pannelli devono inoltre essere posati sul tetto rispettando gli elementi che conferiscono allo stabile l'individualità della sua forma e del suo carattere architettonico, in particolare le linee che disegnano il contorno della costruzione (colmo, cantonali, gronde), nonché comignoli e lucernari.

I moduli non devono superare i limiti dati dalle linee che delimitano la forma del tetto (gronda, colmo, ecc). In questo caso i moduli fotovoltaici conferiscono al tetto una forma irregolare.

L'inserimento di un pannello dalle dimensioni regolari e ridotte permette la leggibilità del tetto a quattro falde.



#### 3.2.2.2 Forma e raggruppamento

I pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare. Sullo stesso tetto non è normalmente ammesso incorporare i pannelli in più gruppi. I singoli moduli di ciascun gruppo devono essere affiancati facendo combaciare i medesimi lati di ciascuno (lungo-lungo, corto-corto).



La presenza di due gruppi di pannelli conferisce un aspetto casuale, disordinato e poco armonioso alla copertura.

Un solo pannello rettangolare e per di più integrato non pregiudica il disegno del tetto.

### **3.2.2.3 Rispetto delle proporzioni**

I pannelli devono essere posizionati sul tetto in modo attento alle proporzioni della falda. Per ottenere un buon inserimento è importante che la superficie coperta non diventi l'elemento predominante. Pertanto, a meno d'interventi di completa sostituzione di coperture con pannellature solari, almeno il 60% della superficie del tetto, specialmente nel centro storico, dovrebbe presentare la copertura d'origine.



La superficie dei pannelli si sostituisce in modo eccessivo alla copertura originaria del tetto. In un nucleo storico l'immagine prodotta assume una connotazione fortemente negativa.

Esempio di collettori che rispettano il rapporto tra pannello e copertura originaria del tetto.

### **3.2.2.4 Cura dei dettagli**

All'esterno devono essere visibili solo i pannelli solari. Tutte le tubazioni, condotti, e strutture di appoggio devono essere mascherate o posate internamente all'edificio.



Esempio con strutture d'appoggio visibili, inoltre la collocazione irrispettosa della forma del tetto (fino a coprire il colmo) e la scarsa cura nella sistemazione degli elementi di supporto, producono effetti negativi sul paesaggio.

Le strutture d'appoggio e le tubazioni sono nascoste. L'immagine che ne scaturisce è lineare e permette un'integrazione ottimale del pannello.

### **3.2.2.5 Colore**

Il colore dei telai, strutture e dei moduli devono essere il più possibile integrati con il resto della copertura.

Approccio errato: accostare due colori che contrastano eccessivamente rendono l'impatto visivo dell'impianto particolarmente forte. Nel caso specifico, inoltre, la posa del pannello sulla facciata crea un'alterazione inaccettabile.

Approccio corretto: il colore dei pannelli permette un'integrazione ottimale anche a livello cromatico nel tetto.



### **3.2.2.6 Pannelli fotovoltaici abbinati a collettori solari**

Sempre più di frequente si notano sulle coperture la presenza delle due tipologie di impianti ad energia solare: per produzione di acqua calda e per produzione di energia elettrica.

Gli impianti, sebbene simili tra loro non sono uguali e difficilmente si riesce ad armonizzarne la posa in quanto anche solo le pannellature, per dimensioni, caratteristiche, modalità d'assemblaggio e produttori sono spesso molto diverse.

A riguardo si ritiene che, a meno di interventi estesi riguardanti l'intera falda del tetto, si debba scegliere una sola tipologia d'impianto per falda, anziché forzare la posa di entrambe le tipologie sulla medesima falda, in quanto diversamente s'incorrerebbe in uno dei casi precedentemente contestati.

### **3.2.3 Interventi di nuova costruzione e di sostituzione della copertura**

Nel caso che l'installazione dei pannelli solari avvenga contestualmente ad una nuova costruzione o ad un intervento importante sul tetto che vada oltre la semplice sostituzione del manto di copertura (ad esempio il rifacimento del tetto, od il rifacimento/inserimento dei diversi strati funzionali di cui è composto), si dovrà intervenire incastonando i pannelli solari nella copertura in modo da ottenere complanarità assoluta tra copertura e pannellature. Le nuove coperture andranno adeguatamente concepite per minimizzare l'impatto dei pannelli solari sulle stesse installati.

### **3.2.4 Ulteriori indicazioni interpretative per il centro storico e la buffer zone UNESCO**

Si richiama di seguito un estratto della norma del PGT (art.49 NTA PR) riguardante la posa di pannelli solari nel centro storico:

*“Diversamente da quanto previsto nella “variante al P.R.G. inerente le zone storiche”, al cap. 32.18 delle relative N.T.A. è ammessa, nei nuclei storici di cui all’art. 55 delle presenti N.T.A., la posa di collettori solari nei limiti necessari alla produzione di acqua calda sanitaria, da posizionare sul tetto; è altresì ammessa la posa di pannelli fotovoltaici da posizionare sul tetto, nel limite di autoproduzione. Le possibilità di cui al precedente comma sono subordinate al parere della Giunta Comunale e della commissione per il paesaggio.”*

Il valore architettonico del disegno dei tetti dei nuclei storici sono spesso importanti a Tirano, in quanto gli stessi sono spesso visibili nel paesaggio da ciò è scaturita la norma che, se da una parte intende permettere comunque la possibilità di costruire pannelli solari sulle coperture del centro storico, dall'altra intende preservare gli elementi peculiari di tale area, per cui le pratiche saranno subordinate ad un doppio assenso da parte della Commissione per il paesaggio e da parte della Giunta Comunale.

Pertanto, ad ogni buon fine si chiarisce che gli interventi per l'installazione di pannelli solari nel centro storico saranno subordinati, oltre che alle limitazioni già scritte all'art.49, anche alle indicazioni sopradette valide per tutto il territorio comunale.

Anche nella cosiddetta “buffer zone”, cioè la zona circostante la Ferrovia Retica, tutelata da UNESCO, esiste un problema di particolare sensibilità dell'area, per cui gli interventi entro questo ambito saranno valutati alla luce della loro visibilità rispetto al bene tutelato.

Si segnalano altresì i casi in cui si ritiene che la posa di pannelli sia da valutare con massima attenzione:

- Sugli edifici di particolare valore storico (vincolati o soggetti a risanamento conservativo tipologico) e nelle loro pertinenze/fasce di rispetto
- Nei nuclei storici che presentano un'immagine dei tetti particolarmente intatta
- Quando il tetto risulta particolarmente visibile da uno spazio pubblico o da una posizione privilegiata del paesaggio (tra cui si segnala in particolare il percorso della ferrovia del Bernina)
- Quando il tetto è situato sopra un edificio basso rispetto al contesto
- Quando il tetto per forma e dimensioni è inadeguato a contenere la superficie necessaria di pannelli, anche minima

Per le pratiche entro i nuclei di antica formazione o nella buffer zone, il professionista dovrà dimostrare in relazione come l'intervento proposto non vada ad influire sul contesto e più in generale non introduca elementi negativi nei punti di vista significativi.

### **3.3 Energia tramite sonde geotermiche e pompe di calore**

Sono sempre più sviluppati gli impianti per la generazione di energia attraverso l'uso delle risorse geotermiche. Tali impianti sfruttano l'energia termica posseduta dal suolo attraverso l'impiego delle sonde geotermiche: tubi ad U costituiti da materiali con alta trasmittanza termica nei quali passa un liquido che assorbe il calore e lo porta in superficie o nel sottosuolo. Le sonde sono normalmente di tipo verticale tubo di discesa e tubo di risalita od orizzontale (serpentina immersa nel terreno a bassa profondità). Tali impianti comprendono obbligatoriamente anche una pompa di calore, cioè un motore in grado di sfruttare la differenza di calore fra il terreno e l'esterno per assorbire/disperdere calore dal terreno e renderlo disponibile per gli usi umani. A causa degli importanti consumi elettrici, alla pompa di calore è normalmente associato un impianto fotovoltaico.

L'impianto viene detto "a circuito aperto" se il fluido prelevato è l'acqua di falda, poi reimpressa nel sottosuolo una volta raffreddata/riscaldata.

L'impianto viene detto "a circuito chiuso" quando invece un liquido refrigerante attraversa il suolo entro le condotte inserite nel sottosuolo, ricevendo dallo stesso per conduzione l'energia occorrente in superficie.

Trattandosi di un'energia pulita, in grado di rigenerarsi o comunque capace di poter essere sfruttata in modo tale da non compromettere l'ambiente, il Comune vede nell'uso della geotermia una scelta moderna e sostenibile per il riscaldamento di edifici di una certa importanza.

D'altra parte sussistono una serie di problematiche a cui si vuole ovviare con la presente normativa.

In particolare si ritiene di fondamentale importanza la TUTELA DEL SOTTOSUOLO e delle RISORSE IDRICHE presenti, spesso a scopo Idropotabile.

Non sono permessi impianti con geoscambio a circuito aperto (con emungimento di acqua) per i seguenti problemi:

- Rischio d'inquinamento dell'acquifero;
- limitazione della disponibilità dell'acquifero;
- Depauperamento della Falda per eccessivo emungimento in caso di soluzione diffusa;
- Rischi di Subsidenza del Terreno in particolari contesti geologici per modifica nel profilo di pressione dell'acquifero;
- problematiche tecniche per l'effettiva ripartizione della portata emunta su più livelli;
- problematica connessa alla mutata classificazione dell'acqua emunta (Acqua Industriale);
- problematiche di tutela del Diritto di Terzi;
- Problematiche di Impatto Termico sull' Acquifero interessato dalla reimmissione.

Si ammettono invece gli impianti a ciclo chiuso (senza emungimento d'acqua) purchè sotto le seguenti prescrizioni:

- Necessità di TUTELA DEL SOTTOSUOLO e delle RISORSE IDRICHE presenti, spesso a scopo Idropotabile.

- Divieto d'installazione di tali impianti in prossimità di fonti d'acqua potabile;
- Tutela del Sottosuolo durante le attività di perforazione.
- Interconnessione di più Livelli Acquiferi attraversati durante la posa delle geosonde: divieto d'attraversamento in questi casi
- Corretta Cementazione del foro al fine di garantire:
  - una buona conducibilità termica delle geosonda;
  - il ripristino dell'originario isolamento tra gli strati areali di sottosuolo attraversati;
  - il liquido refrigerante dovrà avere caratteristiche tali da non diventare un inquinante per l'ambiente in caso di sversamento nel suolo.

### **3.4 Prestazioni energetiche**

Allegata ad ogni progetto di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante ai fini energetici, dovrà essere presentata una relazione tecnica che individui le soluzioni impiantistiche per la produzione di energia termica ed elettrica e dimostri la sostenibilità delle stesse in funzione del fabbisogno energetico annuo stimato e del rapporto di utilizzo delle fonti rinnovabili.

Gli elementi di sostenibilità energetica evidenziati in tale relazione devono costituire riferimento vincolante per la progettazione del sistema edificio-impianto termico.

Dal punto di vista delle prestazioni energetiche, invece, la Regione Lombardia ha già sviluppato la normativa per esigere e verificare le prestazioni energetiche degli edifici. Rispetto a tale normativa il Comune di Tirano intende proporre un'iniziativa aggiuntiva.

Nel territorio comunale, quindi, tutti gli immobili pubblici o di uso pubblico di nuova costruzione dovranno essere costruiti in classe energetica B o superiore.

## ALLEGATO A3

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' INSTALLAZIONE ALLA L.R.17/00 e succ.integrazioni

Il sottoscritto ..... titolare o legale rappresentante della ditta

.....operante nel settore .....

con sede in via ..... n° ..... CAP .....

comune..... Prov. .... tel. ....

fax ..... P.IVA .....

iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20/9/1934 n° 2011) della camera C.I.A.A. di .....

..... al n° .....

iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8/8/1985, n° 443) di .....

..... al n° .....

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): .....

.....

.....

.....

inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento

manutenzione straordinaria  altro .....

realizzato presso:..... comune .....

#### **DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in conformità alla legge della Regione Lombardia n. 17 del 27/03/00 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso", del Regolamento attuativo D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001 ed alla successiva L.R. 38/04, tenuto conto delle condizioni di esercizio, avendo in particolare:



- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego .....
- installato i componenti elettrici in conformità alla legge 46/90 ed altre leggi vigenti;
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo avendo eseguito le verifiche richieste dal committente, dalle norme e dalle disposizioni di legge.

*Per impianti di "modesta entità", cap. 9, lettere a), b), c), d) ed e) del D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001:*

- seguito le indicazioni dei fornitori per l'installazione in conformità alla LR17/00 e succ. integrazioni;
- installato i corpi illuminanti in conformità alla LR17/00 e succ. integrazioni;

Allegati:

documentazione tecnica del fornitore e relazione che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto realizzato ai vincoli di legge (obbligatoria se impianto è in deroga secondo quanto specificato al capitolo 9, lettere b, del D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001 o all'art. 7, comma 1, della L.R.38/04)

.....

.....

*Per tutti gli altri impianti per cui sia previsto il progetto illuminotecnico:*

- rispettato il progetto esecutivo realizzato in conformità alla LR17/00 da professionista abilitato;

Rif. Progetto Illuminotecnico.....

Allegati:

.....

.....

**DECLINA**

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data .....

Il dichiarante

.....

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO ILLUMINOTECNICO ALLA LR17/00****DICHIARAZIONE DI PROGETTO A REGOLA D'ARTE**

Il sottoscritto ..... Con studio di progettazione

con sede in via ..... n° ..... CAP .....

comune..... Prov..... tel. ....

fax ..... e-mail .....

Iscritto all'Ordine/Collegio: ..... n° iscrizione.....

Progettista dell'impianto d'illuminazione (descrizione sommaria): .....

.....

.....

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato progettato in conformità alla legge della Regione Lombardia n. 17 del 27/03/00 "MISURE URGENTI IN TEMA DI RISPARMIO ENERGETICO AD USO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA E DI LOTTA ALL'INQUINAMENTO LUMINOSO", artt. 6 e 9, ed alle successive integrazioni e modifiche, avendo in particolare:

- riportato dettagliatamente nel progetto illuminotecnico esecutivo tutti gli elementi per una installazione corretta ed ai sensi della l.r. 17/00 e succ. integrazioni.
- rispettato le indicazioni tecniche della LR17/00 e succ. integrazioni medesima, e realizzato una relazione illuminotecnica a completamento del progetto, che dimostri la completa applicazione della l.r. 17/00 medesima,
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego e nello specifico la norma UNI 10439 /rev. 2001 o analoga (.....) e quindi di aver realizzato un progetto a "regola d'arte"
- corredato il progetto illuminotecnico della documentazione di seguito elencata:
  - Relazione che dimostra il rispetto delle disposizioni di legge della L.r. 17/00 e succ. integrazioni,
  - Calcoli illuminotecnici e risultati illuminotecnici (comprensivi di eventuali curve iso-luminanze e iso-illuminamenti)
  - Dati fotometrici del corpo illuminante in formato tabellare numerico e cartaceo e sotto forma di file normalizzato Eulumdat. Tali dati sono stati certificati e sottoscritti, circa la loro veridicità, dal responsabile tecnico del laboratorio di misura, certificato secondo standard di qualità, preferibilmente meglio se di ente terzo quale IMQ.

**DECLINA**

- ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da una esecuzione sommaria e non realizzata con i dispositivi previsti nel progetto illuminotecnico esecutivo,





- ogni responsabilità, qualora dopo averlo segnalato alla società installatrici, la stessa proceda comunque in una scorretta installazione (non conforme alla LR17/00) dei corpi illuminanti. In tal caso il progettista si impegna a segnalarlo al committente (pubblico o privato), in forma scritta,

Data .....

Il progettista .....