

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

modificato a seguito approvazione controdeduzioni alle osservazioni

SINDACO
Cristiano Citterio

ASSESSORE TERRITORIO, AMBIENTE E MOBILITÀ
Giorgia Adamoli

SEGRETARIO GENERALE
Margherita Taldone

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
Daniele Aldegheri

PROGETTISTA PGT
Umberto Bloise
Luigi Moriggi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE PGT
Marco Maffezzoli
Marco Bolsieri

ADOZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n.03 del 28/01/2019

APPROVAZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n. del / /

INDICE

AVVERTENZE	6
PARTE PRIMA. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	7
TITOLO UNICO	7
CAPO I DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	7
ARTICOLO 1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	7
CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA.....	14
ARTICOLO 2 DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA VIGENTE	14
ARTICOLO 3 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	15
ARTICOLO 4 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI	15
ARTICOLO 5 MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA	15
PARTE SECONDA. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	16
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	16
CAPO I SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ORGANISMI CONSULTIVI	16
ARTICOLO 6 COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	16
ARTICOLO 7 COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA, FORMAZIONE, COMPOSIZIONE, COMPITI E FUNZIONAMENTO.....	17
ARTICOLO 8 COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	20
ARTICOLO 9 MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE E SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI.....	20
ARTICOLO 10 MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON LO SUAP.....	21
CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	22
ARTICOLO 11 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	22
ARTICOLO 12 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	22
ARTICOLO 13 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	22
ARTICOLO 14 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	23
ARTICOLO 15 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	23
ARTICOLO 16 PARERI PREVENTIVI	24
ARTICOLO 17 ORDINANZE, INTERVENTI DI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA.....	24
ARTICOLO 18 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL P ROCEDIMENTO EDILIZIO	25
ARTICOLO 19 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI	25
ARTICOLO 20 CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA, OVE POSSIBILI	26

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....		27
CAPO I	NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	27
ARTICOLO 21	COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELLA SICUREZZA	27
ARTICOLO 22	COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI	28
ARTICOLO 23	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	28
ARTICOLO 24	COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLCI.....	29
CAPO II	NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	31
ARTICOLO 25	PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	31
ARTICOLO 26	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	31
ARTICOLO 27	CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE	32
ARTICOLO 28	CARTELLI DI CANTIERE	33
ARTICOLO 29	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI	34
ARTICOLO 30	MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE	35
ARTICOLO 31	SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	35
ARTICOLO 32	ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI.....	36
ARTICOLO 33	RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	36
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		38
CAPO I	DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	38
ARTICOLO 34	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	38
ARTICOLO 35	REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA-ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO, AL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.....	38
ARTICOLO 36	REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....	43
ARTICOLO 37	INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI	43
ARTICOLO 38	PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	44
ARTICOLO 39	SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE	44
ARTICOLO 40	DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALE FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	52
Articolo 41	PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA	53

CAPO II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	54
ARTICOLO 42	STRADE	54
ARTICOLO 43	PORTICI	54
ARTICOLO 44	PISTE CICLABILI	54
ARTICOLO 45	AREE PER PARCHEGGIO	54
ARTICOLO 46	PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	58
ARTICOLO 47	PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	58
ARTICOLO 48	PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE	59
ARTICOLO 49	CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO	60
ARTICOLO 50	SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO	61
ARTICOLO 51	RECINZIONI	62
ARTICOLO 52	NUMERAZIONE CIVICA	65
ARTICOLO 53	SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E MOTOCICLI	66
CAPO III	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	67
ARTICOLO 54	AREE VERDI	67
ARTICOLO 55	PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE	71
ARTICOLO 56	ORTI URBANI	71
ARTICOLO 57	PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE	71
ARTICOLO 58	SENTIERI	72
ARTICOLO 59	TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	72
ARTICOLO 60	CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO	73
ARTICOLO 61	CONNESSIONE ALLA RETE VERDE COMUNALE	74
ARTICOLO 62	BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI	74
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	76
ARTICOLO 63	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	76
ARTICOLO 64	DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	76
ARTICOLO 65	RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	78
ARTICOLO 66	DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	79
ARTICOLO 67	DISTRIBUZIONE DEL GAS	79
ARTICOLO 68	RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	79
ARTICOLO 69	PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	79
ARTICOLO 70	TELECOMUNICAZIONI	79
ARTICOLO 71	RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	80
ARTICOLO 72	ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI	80
CAPO V	RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	82
ARTICOLO 73	PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	82
ARTICOLO 74	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	83
ARTICOLO 75	ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI	83
ARTICOLO 76	ALLINEAMENTI	84

ARTICOLO 77	PIANO DEL COLORE	84
ARTICOLO 78	COPERTURE DEGLI EDIFICI	85
ARTICOLO 79	ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	86
ARTICOLO 80	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	86
ARTICOLO 81	ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	87
ARTICOLO 82	SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	87
ARTICOLO 83	INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, TARGHE, BACHECHE E VETRINE, TENDE E PROTEZIONI SOLARI	88
ARTICOLO 84	CARTELLONI PUBBLICITARI.....	90
ARTICOLO 85	MURI DI SOSTEGNO	90
ARTICOLO 86	BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI.....	90
ARTICOLO 87	CIMITERI	90
ARTICOLO 88	PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	91
CAPO VI	ELEMENTI COSTRUTTIVI	92
ARTICOLO 89	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	92
ARTICOLO 90	SERRE BIOCLIMATICHE O SERRE SOLARI.....	92
ARTICOLO 91	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	93
ARTICOLO 92	CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	96
ARTICOLO 93	STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	96
ARTICOLO 94	CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE	98
ARTICOLO 95	RECINZIONI	98
ARTICOLO 96	MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	98
ARTICOLO 97	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA	98
ARTICOLO 98	PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO.....	99
ARTICOLO 99	ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI	100
TITOLO V	– VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	101
ARTICOLO 100	ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI ED USI DEL TERRITORIO	101
ARTICOLO 101	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	102
ARTICOLO 102	SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI	102
TITOLO VI	– NORME TRANSITORIE.....	104
ARTICOLO 103	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	104
ARTICOLO 104	DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	104
GLOSSARIO	105	
APPROVAZIONE.....		110

Avvertenze

1. Il presente regolamento edilizio, di seguito denominato Regolamento, è redatto in conformità allo *Schema di regolamento edilizio tipo* approvato dalla Giunta regionale della Lombardia con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*.
2. Il Regolamento disciplina la materia edilizia in relazione:
 - alle disposizioni organizzative e procedurali;
 - alle norme procedurali sull'esecuzione dei lavori;
 - alle disposizioni per la qualità urbana;
 - alle prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici;
 - alla disciplina per l'esecuzione dei lavori;
 - alla vigilanza e i sistemi di controllo sull'attività.
3. Le norme del presente Regolamento integrano e non sostituiscono le leggi e le disposizioni statali e regionali, che continuano ad avere immediata applicazione.
4. Ogni volta che viene citata una legge, una disposizione, una norma o una circolare, senza che si debba esplicitarlo, il presente Regolamento intende la legge, la disposizione, la norma o la relativa circolare nella versione vigente al momento del verificarsi dell'evento in narrativa.
5. In conformità ai disposti dell'articolo 29 della LR 12/2005, *procedura di approvazione del regolamento edilizio*, il presente Regolamento è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la seguente procedura:
 - la deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
 - durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
 - entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale approva il Regolamento edilizio decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ATS; il parere è reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.
6. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
7. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO UNICO

CAPO I DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

(DI CUI ALL'ALLEGATO B, *DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI*, DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N. XI/695: *RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI, CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO-EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380*)

Articolo 1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

1.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m²).

1.2 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²).

1.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda.

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/m²).

1.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda.

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/ m²).

1.5 CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Indicazioni e specifiche tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m²).

1.6 DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Indicazioni e specifiche tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m²).

1.7 SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

1.8 SUPERFICIE COPERTA (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specifiche tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m²).

1.9 SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indicazioni e specifiche tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m²).

1.10 INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indicazioni e specifiche tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

1.11 INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specifiche tecniche

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%).

1.12 SUPERFICIE TOTALE (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie totale si misura in metri quadrati (m²).

1.13 SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie lorda si misura in metri quadrati (m²).

1.14 SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie utile si misura in metri quadrati (m²).

1.15 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m^2).

1.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m^2).

La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

1.17 SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Indicazioni e specificazioni tecniche

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m^2).

1.18 SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

1.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il volume si misura in metri cubi (m^3).

1.20 PIANO FUORI TERRA

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

1.21 PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della l.r. 7/2017.

1.22 PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

1.23 SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

1.24 SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

1.25 NUMERO DEI PIANI

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

1.26 ALTEZZA LORDA

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza lorda si misura in metri (m).

1.27 ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

1.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

1.29 ALTEZZA UTILE (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza utile si misura in metri (m).

Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU).

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

1.30 DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specifiche tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

1.31 VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

1.32 EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

1.33 EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

1.34 PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.

1.35 BALCONE

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

1.36 BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

1.37 LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Indicazioni e specifiche tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della l.r. 39/2004.

1.38 PENSILINA

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

1.39 PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Indicazioni e specifiche tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

1.40 TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Indicazioni e specifiche tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

1.41 TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

1.42 VERANDA

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

1.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

1.44 ALTEZZA URBANISTICA (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

1.45 VOLUME URBANISTICO (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

(DI CUI ALL'ALLEGATO C DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N. XI/695: RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI, CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO-EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380)

Articolo 2 DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA VIGENTE

1. Le disposizioni generali che regolamentano la materia edilizia sono definite nell'Allegato C, Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 Definizioni tecniche uniformi, alle quali si rimanda e che raggruppa le disposizioni sulla base alle seguenti materie:
 - a) *Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità:*
 - a.1 *Edilizia residenziale;*
 - a.2 *Edilizia non residenziale;*
 - a.3 *Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
 - a.4 *Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali;*
 - a.5 *Sottotetti;*
 - a.6 *Seminterrati.*
 - b) *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia:*
 - b.1 *I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;*
 - b.2 *Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);*
 - b.3 *Servitù militari;*
 - b.4 *Accessi stradali;*
 - b.5 *Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*
 - b.6 *Siti contaminati;*
 - b.6 *Intorni aeroportuali;*
 - b.7 *Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie;*
 - b.8 *Invarianza idraulica.*
 - c) *Vincoli e tutele:*
 - c.1 *Beni culturali;*
 - c.2 *Beni paesaggistici;*
 - c.3 *Rischio idrogeologico;*
 - c.4 *Vincolo idraulico;*
 - c.5 *Aree naturali protette;*
 - c.6 *Siti della Rete Natura 2000 e tutela della biodiversità;*
 - c.7 *Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale;*
 - c.8 *Tutela qualità dell'aria.*
 - d) *Normativa tecnica:*
 - d.1 *Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);*
 - d.2 *Sicurezza statica e normativa antisismica;*

- d.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- d.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;
- d.5 Sicurezza degli impianti;
- d.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni;
- d.7 Demolizione o rimozione dell'amianto;
- d.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici;
- d.9 Tutela del rumore e isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
- d.10 Produzione di materiali da scavo;
- d.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);
- d.12 Prevenzione inquinamento luminoso;
- d.13 Obbligo installazione ricariche elettriche.

e) Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti;

- e.1 Strutture commerciali;
- e.2 Strutture ricettive;
- e.3 Strutture per l'agriturismo;
- e.4 Impianti di distribuzione del carburante;
- e.5 Sale cinematografiche;
- e.6 Scuole e servizi educativi;
- e.7 Enti del Terzo settore;
- e.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;
- e.9 Impianti sportivi;
- e.10 Strutture termali;
- e.11 Strutture sanitarie;
- e.12 Strutture veterinarie.

Articolo 3 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Gli interventi edilizi sono definiti dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

Articolo 4 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune di Vedano Olona..

Articolo 5 MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa è reperibile sul sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune di Vedano Olona.

In particolare si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli "Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie", adottata con Deliberazioni della Giunta Regionale 17 luglio 2017 – n. X/6894, è pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lombardia.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 6 COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

6.1 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, garantisce la gestione unitaria dei procedimenti amministrativi riguardanti i titoli abilitativi e gli interventi edilizi oggetto degli stessi, attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
2. Lo SUE tramite le proprie strutture organizzative:
 - a) svolge le attività di ricezione delle denunce d'inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) adotta, nelle medesime materie, i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
 - c) fornisce informazioni relative allo svolgimento delle procedure previste per l'attuazione degli interventi edilizi e sullo stato del loro iter procedurale;
 - d) rilascia i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli edilizi, cura i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.
3. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, lo SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

6.2 CONFERENZA DEI SERVIZI

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorii, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.
2. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle unità organizzative comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati esprimono i pareri su tutte le questioni afferenti l'unità organizzativa di appartenenza. Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza; qualora negativi, devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere

favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni. In ogni caso, le ragioni dell'eventuale parere negativo devono essere articolatamente motivate.

3. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni interessate o delle unità organizzative che, all'esito dei lavori della conferenza, non abbiano espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente. Ove le unità organizzative non abbiano reso parere espresso in sede di conferenza di servizi, questo ha valore di silenzio assenso e nel seguito del procedimento l'unità organizzativa interessata - nella persona del suo Responsabile - è tenuta a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio per lo stesso, nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi.
4. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato prontamente delle richieste istruttorie e dei pareri.
5. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

6.3 SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce il punto unico di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio, come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160. Lo SUAP è obbligatorio e ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso.
2. Il Comune potrà definire le attività di organizzazione e di funzionamento del SUAP mediante la costituzione di un apposito regolamento.

Articolo 7 COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA, FORMAZIONE, COMPOSIZIONE, COMPITI E FUNZIONAMENTO

7.1 FORMAZIONE E COMPOSIZIONE

1. La Commissione Edilizia è un organo tecnico consultivo comunale in tema di qualità urbana in campo edilizio, architettonico ed urbanistico.
2. La Commissione è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Vedano Olona o da suo delegato, alla quale partecipa senza diritto di voto, e da un numero di componenti tra 3 e 5 nominati dal Sindaco.
3. I membri effettivi sono nominati dal Sindaco, su una rosa di nominativi individuati dal Responsabile dell'Area Tecnica, fra cittadini italiani di maggiore età che non abbiano riportato condanne penali o siano sottoposti a procedimenti penali, che abbiano competenza, provata dal possesso di laurea magistrale, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, alla sicurezza urbana, alla mobilità sostenibile, allo studio ed alla gestione dei suoli nonché alla realizzazione delle trasformazioni del territorio.

4. Gli esperti da nominare nella Commissione edilizia sono individuati sulla base delle candidature con procedura di evidenza pubblica, mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale del Comune e comunicazione agli ordini professionali aventi sede in Provincia di Varese e nelle province confinanti di architetti, ingegneri, geologi e agronomi.
5. I candidati devono produrre curriculum e referenze professionali ed essere ascoltati in un colloquio conoscitivo e motivazionale in audizione pubblica, invitando a partecipare i membri della Commissione Consiliare competente, con la presenza del Responsabile dell'Area Tecnica e del Sindaco.
6. Il processo di selezione della rosa dei candidati è effettuata dal Responsabile dell'Area Tecnica e li trasmetterà al Sindaco per la nomina della Commissione Edilizia con proprio decreto.
7. La durata della carica nella Commissione è stabilita in tre anni.
8. I componenti della Commissione possono essere nominati al massimo per due mandati consecutivi.
9. La Commissione, una volta insediatasi, nomina tra i suoi componenti il proprio Presidente.
10. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni dandone comunicazione scritta al Presidente e al Sindaco; in tal caso, restano in carica fino a che il Sindaco non li abbia sostituiti.
11. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione; non possono inoltre far parte della Commissione Amministratori e dipendenti dell'Ente ad eccezione di quelli espressamente previsti dal presente Regolamento. I candidati non possono esercitare la propria attività nel comune di Vedano Olona per la durata della nomina
12. I componenti della Commissione decadono, previo decreto del Sindaco:
 - a) nel caso in cui siano accertate le situazioni di cui al precedente punto 10;
 - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive;
 - c) per motivate esigenze legate al funzionamento della Commissione.
13. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari saranno sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività del decreto che ne dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

7.2 COMPITI

1. La Commissione, una volta nominata, esprime parere obbligatorio, non vincolante, nei seguenti casi:
 - a) per il rilascio di permessi di costruire o, in generale, sulle pratiche edilizie che ai sensi di legge sono soggette al preventivo rilascio di titolo abilitativo e sono relative ad interventi di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia e ristrutturazione;
 - b) per ogni intervento urbanistico (Piano di Recupero, Permesso di Costruire convenzionato, Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e ogni altro strumento attuativo di iniziativa pubblica e privata), che a giudizio della Giunta e dell'Ufficio preposto all'istruttoria, necessita del parere della Commissione;
 - c) per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici di proprietà pubblica sottoposti a pareri, approvazioni o autorizzazioni dell'Amministrazione comunale;

- d) per l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora per gravi e comprovate motivazioni ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare adeguatamente il proprio dissenso.
 3. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione si esprime sulla qualità edilizia e architettonica delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano sotto ogni profilo architettonico urbanistico, funzionale, di sicurezza urbana, edilizio e ambientale.
 4. Possono essere sottoposti all'esame della Commissione edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un parere preliminare ed eventuali indirizzi.
 5. Su richiesta del Sindaco, dell'Assessore delegato, della Giunta e del Consiglio Comunale, o degli Uffici comunali competenti – ciascuno nell'ambito delle proprie competenze – la Commissione, anche integrata da esperti designati dall'Amministrazione, può essere chiamata ad esprimere parere su qualunque argomento inerente il campo edilizio, architettonico, urbanistico ed ambientale, in particolare su proposte di variante al P.G.T., permessi di costruire, programmi di riqualificazione, recupero e trasformazione urbana, progetti di piani esecutivi di iniziativa pubblica, accordi di programma aventi contenuto edilizio e/o urbanistico nonché opere pubbliche di rilevanza, regolamenti edilizi e loro modifiche.

7.3 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione, su convocazione del Responsabile Area Tecnica o del suo delegato, si riunisce di norma, una volta al mese, o ogni volta che si ravvisa la necessità. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Un funzionario degli uffici comunali per l'Edilizia Privata assiste, senza diritto di voto, la Commissione in qualità di segretario della Commissione e redige i verbali delle sedute.
3. Su richiesta del Presidente o del Responsabile dell'area Tecnica possono partecipare ai lavori della Commissione, in qualità di relatori senza diritto di voto, i tecnici comunali o i Responsabili dei procedimenti istruttori dei progetti edilizi e degli atti di natura urbanistica sottoposti all'esame della Commissione stessa.
4. I componenti della Commissione per cui sussista un conflitto di interessi alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui ai successivi punti 9 e 10.
5. Vi è conflitto d'interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di Permesso di Costruire; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente, del proprietario, del costruttore o del progettista.
6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, a seguito di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Responsabile dell'Area Tecnica di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti il titolo edilizio, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
8. La Commissione deve sempre adeguatamente motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
9. Il Segretario della Commissione, al termine della discussione redige il verbale del parere che viene letto e firmato da tutti i componenti al termine dell'esame di ogni singolo punto all'ordine del giorno.
10. Per ogni singola seduta della Commissione Edilizia, all'albo pretorio viene pubblicato l'ordine del giorno con l'elenco delle pratiche trattate, contenente le seguenti informazioni: data di presentazione, n° di protocollo, nominativo del richiedente, oggetto dell'istanza ed esito dell'esame da parte della commissione.

Articolo 8 COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

8.1 COMPITI

1. La Commissione locale per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime in materia paesaggistico-ambientale.
2. La commissione opera secondo i disposti e le linee guida regionali e il suo funzionamento è regolato dal vigente Regolamenti Commissione per il Paesaggio, predisposto ai sensi dell'art. 81 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 17 dicembre 2015.
3. In caso di procedimenti edilizi ed urbanistici che necessitino l'acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio e della Commissione Edilizia, si procederà tramite la convocazione di una seduta congiunta di esame e discussione della pratica oggetti del parere, con formulazione di pareri autonomi e distinti da parte di ciascuna commissione.

Articolo 9 MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE E SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

1. Lo Sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto le attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) esclusivamente in modalità telematica. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
3. Per tali finalità il Comune si avvale di apposita piattaforma telematica.

4. Accedendo alla piattaforma telematica è possibile (obbligatorio nei casi di procedimenti SUAP) presentare online tutte le pratiche edilizie (sia privata che produttiva) a qualunque ora del giorno, senza necessità di recarsi personalmente presso gli uffici dell'Ente.
5. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico sostituisce completamente quella in formato cartaceo, perché rispetta i dettami dell'Amministrazione Digitale.
6. Lo sportello telematico polifunzionale permette di:
 - consultare tutte le informazioni e le norme necessarie per presentare la pratica;
 - compilare e firmare in modo guidato i moduli digitali;
 - controllare ogni fase dello stato di avanzamento del procedimento.
7. Lo sportello telematico fornisce tutte le informazioni e le specifiche tecniche per accedere ai servizi, firmare digitalmente e trasmettere comunicazioni, segnalazioni, istanze, redigere e sottoscrivere elaborati tecnici ed amministrativi, nel rispetto delle vigenti previsioni normative e regolamentari, consentendo agli aventi diritto di monitorare, sempre in modalità telematica, lo stato del procedimento avviato
8. Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

Articolo 10 MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON LO SUAP

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

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 11 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
2. Il Responsabile dello SUE può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ne ricorrano le condizioni, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
3. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
4. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del Procedimento.

Articolo 12 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'area a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'Autorità comunale e specifica:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
 - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
 - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
 - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il certificato urbanistico (CU) è rilasciato in 60 giorni, mentre il certificato di destinazione urbanistica (CDU) in 30 giorni. Il CU conserva validità per un anno dal rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 13 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**13.1 PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il titolare del permesso di costruire può richiedere prima delle scadenze di inizio e fine dei lavori come definite nel titolo abilitativo, motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga e al rilascio del relativo provvedimento.

3. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
4. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta per una sola volta.

13.2 RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata può esserne richiesto il rinnovo.
2. Il rinnovo costituisce nuovo titolo edilizio e pertanto il suo rilascio è subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti e all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
3. Per il procedimento di rinnovo si applicano i termini previsti dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001.
4. Il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione qualora siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche.

Articolo 14 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Responsabile dello SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento trascorso inutilmente il quale sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Responsabile dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Articolo 15 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Il rilascio del titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria e al costo di costruzione da corrispondere all'atto del rilascio del titolo secondo quanto disciplinato dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, anche per i cambi di destinazione d'uso che comportano incremento dei carichi urbanistici, contribuendo ad aumentare la domanda dei servizi pubblici, è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in riferimento alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto d'intervento, in relazione a quanto indicato dallo Strumento urbanistico generale. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa.

3. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con adeguate garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

Articolo 16 PARERI PREVENTIVI

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, in caso di interventi edilizi o urbanistici, può presentare all'Amministrazione comunale un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima non vincolante.
2. La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso si tratti di Società, del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - d) documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
 - e) progetto di massima.
3. Il progetto di massima è formato, di norma, dai seguenti atti:
 - a) estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
 - b) estratti degli elaborati del PGT e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
 - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
 - f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - g) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. L'Amministrazione comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

Articolo 17 ORDINANZE, INTERVENTI DI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse o comunque si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati può procedere all'esecuzione degli interventi finalizzati alla rimozione dei pericoli, senza la preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la sua personale responsabilità, sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia in relazione alla consistenza delle operazioni da mettere in atto.
2. In tali circostanze il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la

corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.
4. Di fronte ad una comprovata situazione di pericolo, l'Ufficio comunale competente ne dà tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà con apposita ordinanza al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs n. 267/2000.
5. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs n. 267/2000, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

Articolo 18 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n.126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".
2. Essi consistono in particolare:
 - a) nella pubblicazione sul sito web del Comune degli atti di pianificazione generale, attuativa e settoriale comunale;
 - b) nella possibilità di accedere attraverso il sito web del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
 - c) nella pubblicazione sul sito web della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.
3. Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.

Articolo 19 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

1. Il Comune potrà definire mediante apposito Regolamento da redigersi, la procedura di informazione e consultazione della popolazione per tutti gli interventi orientati alla cura, alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni condivisi e/o per gli interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per i quali è prevista la preventiva approvazione comunale.
2. Nelle more di redazione e approvazione del regolamento, tutti gli interventi di cui al comma precedente, sono comunque condivisi mediante i consueti mezzi di pubblicizzazione dell'ente e mediante il sito web.

Articolo 20 CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA, OVE POSSIBILI

1. Il Comune potrà definire le procedure per indire concorsi di urbanistica e di architettura in caso di interventi pubblici, allo scopo di sostenere la qualità del progetto edilizio e urbanistico e/o di valorizzare gli aspetti paesaggistici del territorio.
2. È facoltà dei privati indire concorsi di idee, come definito all'art. 156 del D.Lgs n. 50/2016, per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e affermare la prevalenza del progetto.
3. Nel caso in cui i privati ricorrano al concorso di idee potrà essere riconosciuta una premialità edificatoria da determinarsi successivamente all'approvazione del presente Regolamento con apposito provvedimento.

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 21 COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELLA SICUREZZA

1. Nel caso di SCIA, CILA, CIL la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
2. Nel caso di Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
3. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 15 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori devono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
4. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per documentati eventi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
5. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
6. La comunicazione di inizio dei lavori, redatta su modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune, deve menzionare:
 - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato di cui al D.M.17/1/2018 Aggiornamento delle 'Norme tecniche per le costruzioni', ove presenti;
 - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori, il nominativo del responsabile della sicurezza, il nominativo della ditta a cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori, nonché la dichiarazione di regolarità contributiva e visura camerale.
 - c) il deposito del progetto del rendimento energetico e dell'isolamento termico ai sensi del D.Lgs n. 192/2005, nonché deposito della documentazione inerente alla gestione delle terre e rocce di scavo ex D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. e D.G.R. n. 24-13302 del 15.02.2010, qualora gli stessi non siano già stati approvati in sede di rilascio del titolo abilitativo.
7. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di giorni tre dall'avvenuta variazione.
8. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote

altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.

9. La ricostruzione delle parti legittime di edifici crollati in tutto o in parte in seguito a eventi accidentali naturali eccezionali o di fatti derivanti da causa di forza maggiore o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, può essere consentita con i preesistenti caratteri, riferiti a tipologie, destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini, purché non in contrasto con le norme vigenti per Piano di Governo del Territorio; fatti salvi gli adeguamenti previsti dalle norme in materia di risparmio energetico vigenti al momento della richiesta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale imporre che:
 - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi al fine di migliorare situazioni dequalificanti soprattutto per quanto attiene alla qualità urbana ed agli standard abitativi con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche.
10. L'assenso alla ricostruzione di cui al precedente comma 9, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire. La ricostruzione non può essere messa in atto se l'evento si è verificato prima di cinque anni dalla richiesta a ricostruire, tranne che per eventuali ritardi motivati da provvedimenti giudiziari che avessero impedito o sospeso la disponibilità del bene, per i quali la richiesta può essere dilazionata di un periodo di tempo corrispondente. L'assenso alla ricostruzione non può essere rilasciato per crolli dolosamente o colposamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori ovvero ai crolli delle parti degli immobili non legittime o legittimate .

Articolo 22 COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori (fissato dal D.P.R. n. 380/01) e fatta salva la possibilità dell'interessato di richiedere la proroga, nei casi e con le modalità previste dalla legge, o un ulteriore titolo abilitativo per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita. Il documento deve contenere: il certificato di regolare esecuzione delle opere, la conformità con i titoli acquisiti e se soggetto alla variazione catastale/nuovo accatastamento, la dichiarazione di necessità ed impegno all'ottemperanza.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta all'Autorità comunale, se dovuta, la Segnalazione Certificata di Agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme di cui al D.P.R. n. 380/01.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la segnalazione certificata di agibilità sono redatte sui modelli pubblicati sui siti istituzionali degli enti competenti.

Articolo 23 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Ove l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti, ponteggi e recinzioni su area pubblica, l'avente titolo deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità comunale competente.

2. In particolare, l'avente titolo prima di dar corso agli interventi, deve:
 - a) richiedere che siano determinati:
 - il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
 - l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
 - le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere,
 - b) ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
 - il sedime pubblico da occupare,
 - il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
 - c) predisporre le opere provvisorie necessarie ad assicurare il pubblico transito,
 - d) versare gli importi di garanzia per il corretto ripristino dei siti e dei manufatti pubblici.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
4. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato. Nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
5. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziarie trascorsi 12 mesi dalla fine dell'opera di ripristino.
6. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
7. In caso di inadempienza o qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione e all'esecuzione in danno dell'operatore.
8. Le fronti dei ponti verso strade devono essere chiuse con reti o presidi simili, provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 24 COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLCI

1. Qualora i risultati dell'Indagine Ambientale preliminare, condotta per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo, ai sensi del successivo articolo 59 del presente Regolamento, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs n. 152/06) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, mediante l'utilizzo dei moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838.
2. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n. 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette

amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs 152/06.

3. Il procedimento istruttorio si svolge secondo la procedura ordinaria (ex articolo 242 D.Lgs n. 152/06) o secondo le procedure semplificate (ex articoli 242bis e 249, ibid.), laddove ne ricorrono le condizioni.

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 25 PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, etc.) .
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
4. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, deve esserne data preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale. L'Autorità comunale ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire senza indugio; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva abilitazione.

Articolo 26 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione e di recinzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (P.E.C.), la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché il giorno in cui si intendono iniziare i lavori.
2. Entro quindici giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dal titolare e/o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2, senza che l'ufficio comunale abbia provveduto alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori provvede alla determinazione degli stessi, redigendo autonomamente il verbale del quale invierà copia al Comune.

5. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verifica del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.
6. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.
7. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.
8. Con separate istanze dovranno essere richieste le autorizzazioni per gli allacciamenti alle fognature comunali, alla rete dell'acquedotto e alle altre reti di servizi.

Articolo 27 CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

1. Nel cantiere devono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori. Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione prescritta dall'articolo 5 della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 come sostituito dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dal D.M. delle Infrastrutture del 14.01.2008 ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.
2. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi.
3. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono rispondere alle vigenti norme di legge.
4. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.
5. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; 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.
6. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; 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, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente se prospicienti su spazi pubblici, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nel relativo regolamento attuativo; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m., che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
8. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito – salvo casi eccezionali – il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
9. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario delle pubbliche affissioni, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
10. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune, fatte salve tutte le norme in materia di sicurezza e del Codice della strada.
11. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori. Per quanto in contrasto ovvero non disciplinato dal presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni prescritte dal D.Lgs n. 81 del 9.04.2008 in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.
12. L'Amministrazione comunale può consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari o di spazi per affissioni in coerenza con i disposti del vigente regolamento per la pubblicità ed a condizione che siano mantenuti in condizioni decorose. Sulle recinzioni provvisorie possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento dei lavori, secondo modelli e tipologie che possono essere stabilite dalla stessa Amministrazione.

Articolo 28 CARTELLI DI CANTIERE

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato A3 con l'indicazione:
 - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) degli estremi del titolo abilitativo e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
 - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.
2. Tale cartello, che può riportare altre indicazioni oltre a quelle sopra specificate (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori), è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Articolo 29 CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Gli interventi di demolizione con carattere autonomo sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.
4. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:
 - a) Alla verifica che il fabbricato da demolire sia sgombro da persone e/o cose; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere per le necessarie disinfestazione del fabbricato stesso da effettuarsi immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno a provvedere allo smaltimento differenziato dei rifiuti generati dalla demolizione e alla necessaria bonifica delle aree;
 - e) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - f) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
7. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
8. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
9. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo a costruire di conservare la relativa documentazione.
10. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
11. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni amministrative previste dal Titolo IV, *Cantieri temporanei o mobili*, del D.Lgs n. 81/2008.

Articolo 30 MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE

1. Fatti salvi i diritti di terzi e le disposizioni di leggi e altri regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, non costituiscono variante e sono ritenute tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari entro il limite dell'1% fino a una misura di 5 m e entro il limite dello 0,2% per le misure superiori, fino a uno scostamento ammissibile massimo di 10 cm.

Articolo 31 SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.
5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.
6. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
7. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, che possano provocare qualsiasi tipo di inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o molestie a persone e cose private.
8. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
9. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di

violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Articolo 32 ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione alla Soprintendenza competente ed informare l'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti competenti; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine ambientale preliminare, di cui all'articolo 59 del presente Regolamento, *Tutela del suolo e del sottosuolo*, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione, si opererà così come previsto dall'articolo 24 del presente Regolamento.
3. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

Articolo 33 RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge ed escussione delle garanzie fidejussorie rilasciate, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
3. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
4. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
5. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e

con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.

6. Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche, in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi.

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

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 34 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali devono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - d) sicurezza nell'impiego;
 - e) protezione contro il rumore;
 - f) risparmio energetico;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
 - h) eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione di cui al successivo art. 90.

Articolo 35 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA-ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO, AL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.

1. Il presente Regolamento definisce i criteri generali di inserimento ambientale delle costruzioni e i principali requisiti prestazionali degli edifici. Una più specifica disciplina tecnica relativa all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, al confort abitativo e alla riduzione dei rifiuti, potrà essere definita da un apposito Regolamento energetico.

35.1 INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti. Ai fini dell'utilizzazione della proprietà sono inderogabili e cogenti le prescrizioni e le limitazioni agli usi contenute nel piano di caratterizzazione e nel piano di bonifica.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
4. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di particolare pregio, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'eventuale proposta di forme e materiali estranei al contesto deve essere sostenuta da esauriente relazione che ne chiarisca le motivazioni e che ne indichi la collocazione nell'ambito della disciplina architettonica, nonché da bozzetti esplicativi e viste tridimensionali che riguardino l'intorno architettonico dell'intervento.
5. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
7. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, in coerenza con il progetto autorizzato e/o secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato, ai sensi della normativa vigente.
8. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
9. Fermi restando i principi generali del precedente comma, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso. I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere bioeco-compatibili: tale requisito si intende soddisfatto se almeno 7 prodotti sui 12 della seguente lista, sono costituiti da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo ed il cui ciclo di vita risulti rispettoso della salute dell'uomo e dell'ambiente:
 - leganti e colle cementizie;
 - laterizi;
 - superfici trasparenti;
 - malte e Calcestruzzi;
 - manufatti in cemento;
 - legname da costruzione;
 - colori, vernici e impregnanti in ambienti confinati.

- grigliati (aerazione, ventilazione, frangisole, schermi solari, sicurezza antintrusione, pergolati, ecc...);
 - impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione (distribuzione);
 - isolanti termici ed acustici;
 - serramenti esterni (telai, persiane, ecc.) ed interni;
 - pavimenti e rivestimenti.
10. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del precedente comma: i metalli ed il vetro sono considerati naturali; il legname da costruzione è considerato naturale/sostenibile se certificato almeno FSC (Forest Stewardship Council) o PEFC (Programme for Endorsement of Certification schemes); per il sughero è sufficiente che sia di provenienza italiana; per le vernici è sufficiente esibire l'autocertificazione delle ditte produttrici con la quale si attesti la biocompatibilità del prodotto ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, la non tossicità e pericolosità per inalazione e per chi li usa, la non dannosità anche in fase di smaltimento per l'assenza di solventi di derivazione petrolchimica, resine acriliche, viniliche, alchiliche e biocidi. La naturalità/sostenibilità dei materiali dovrà essere dichiarata attraverso la compilazione di appositi modelli, disponibili presso il Servizio Tecnico Edilizia Privata, accompagnati da schede dei materiali o equivalente documentazione dalle quali si evinca l'assenza delle predette sostanze.
11. Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei trasporti e promuovere l'economia locale, tra i 12 materiali della lista riportata nel precedente comma 9, si consiglia di sceglierne almeno 10 che siano prodotti e distribuiti in località ubicate entro un raggio di 150 km, e di impiegare mano d'opera locale (entro un raggio di 75 km).

35.2 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Se il terreno da edificare è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m. 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso e comunque non deve essere inferiore alla quota del marciapiede ove esistente e/o in progetto. In ogni caso, per le nuove costruzioni, la sopraelevazione del pavimento del piano terreno sul piano del marciapiede attiguo non deve essere inferiore in alcun punto a cm. 15.
5. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali insalubri o che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

35.3 RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e ss.mm.ii., di seguito riportate.
2. Le misure di invarianza idraulica e idrologica ed i vincoli allo scarico da adottare per le superfici interessate dagli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo si applicano alle acque pluviali, intendendosi per tali: le acque meteoriche di dilavamento, escluse le acque di prima pioggia scolanti dalle aree esterne elencate all'articolo 3 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4, le quali restano soggette alle disposizioni del medesimo regolamento.
3. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 o a comunicazione di inizio lavori asseverata devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - a. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni dell'articolo 10 del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017; tale progetto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19 bis della legge n. 241/1990 e all'art. 14 l.r. n. 4 del 15 marzo 2016, è allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente:
 - all'istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale;
 - alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura;
 - all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
 - b. in caso di scarico in rete fognaria, il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete ai sensi dell'articolo 8, comma 2 del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
 - c. in caso di variante all'intervento che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica o idrologica, il progetto di invarianza idraulica e idrologica deve essere adeguato e allegato alla richiesta di variante del permesso di costruire, ovvero alla presentazione della variante nel caso di segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 o di comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero alla nuova domanda di rilascio di permesso di costruire o alla nuova segnalazione certificata di inizio attività o alla nuova comunicazione di inizio lavori asseverata; qualora la variante comporti anche una modifica dello scarico,

- deve essere ripresentata l'istanza, la domanda o accordo di cui ai precedenti comma 1.1, 1.2 o 1.3, da allegare alla richiesta di variante;
- d. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
 - e. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 è, altresì, corredata:
 - da una dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
 - dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
 - dagli estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;
 - dagli estremi del permesso di allacciamento di cui al precedente comma 1.2, nel caso di scarico in fognatura;
 - dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017;
 - f. al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato con gli equipaggiamenti, descritti all'articolo 11, comma 2, lettera g) del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017, inseriti in un pozzetto di ispezione a disposizione per il controllo, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale;
4. Per interventi rientranti nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001:
- a. occorre rispettare le presenti disposizioni e quelle del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 per quanto riguarda i limiti e le modalità di calcolo dei volumi, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) del presente comma, per i quali valgono le disposizioni di tale lettera;
 - b. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
5. Per interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e i parcheggi:
- a. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto

- conformemente alle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017, con i contenuti stabiliti all'articolo 10 dello stesso Regolamento;
- b. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
6. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto dall'articolo 16 del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017:
- a. alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la perizia giurata pro veritate motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate all'articolo 16 dello stesso Regolamento regionale e alla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del Regolamento;
 - b. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo aggiornato di cui all'articolo 16 del Regolamento regionale.
7. Per ogni intervento di cui all'articolo 3 del Regolamento regionale, il progettista delle opere di invarianza idraulica e idrologica, o il direttore lavori qualora incaricato, è tenuto a compilare il modulo di cui all'allegato D dello stesso Regolamento regionale e a trasmetterlo mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo di posta certificata della Regione: *invarianza.idraulica@pec.regione.lombardia.it*. Il modulo di cui all'allegato D è firmato digitalmente e va compilato a lavori conclusi, in modo che tenga conto di eventuali varianti in corso d'opera.

Articolo 36 REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa si riserva di definire con apposito regolamento futuro i requisiti e i parametri prestazionali per gli edifici soggetti a 'flessibilità progettuale' in coerenza con il presente Regolamento e con gli altri regolamenti locali, nonché con le norme edilizie di settore vigenti.

Articolo 37 INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

1. Il Comune, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e nazionali in vigore, può prevedere e/o specificare incentivi di tipo diverso finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici e della qualità e della sicurezza edilizia attraverso l'istituzione dei seguenti regolamenti:
 - Regolamento energetico;
 - Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione.
2. Sono inoltre ammessi incentivi, ai fini di cui al comma 1, mediante esclusione delle superfici dal conteggio della superficie lorda, nei casi che seguono:

- maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e delle falde dei tetti, oltre il valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
- spazi coperti destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani o assimilabili fino ad una superficie massima definita dal successivo articolo 65;
- serre bioclimatiche o solari, come definite all'art. 90 del presente regolamento, inferiori al 15% della superficie lorda dell'unità immobiliare a cui afferiscono, ovvero serre solari con profondità del lato minore inferiore ai 2 m.

Articolo 38 PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Nelle more della definizione di particolari norme regolamentari regionali o nazionali, di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor, sia lavorativi che residenziali, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati nel rispetto delle *tecniche di prevenzione e mitigazione* definite dalle *Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor*, approvate dalla Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21.12.2011.

Articolo 39 SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

39.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente articolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora le opere non risultino di possibile esecuzione e non comportino un peggioramento della situazione igienica preesistente.
2. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali, a esclusione dei servizi igienici e relativi alle altezze dei locali, ai vespai e alle intercapedini, agli spazi di servizio, definiti nel presente articolo si applicano, salvo specifiche regolamentazioni, anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia residenziale pubblica e per altre particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

39.2 CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI

1. L'altezza media ponderata dei locali principali non deve essere minore di 2,70 m. e l'altezza utile minima non deve essere inferiore a 2.10 m..
2. L'altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non deve essere minore di 2,40 m. e l'altezza utile minima non deve essere inferiore a 2.10 m..
3. L'altezza utile minima dei locali di servizio non deve essere minore di m 2,10 e l'altezza media ponderata dei locali di servizio non deve essere minore di m 2,40.
4. Gli eventuali spazi con altezza utile minima inferiore a 2,10 m. devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente

come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.

5. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati ove consentito dalla legge.
6. Nell'ambito d'interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza lo spostamento della quota d'imposta dei solai dei locali interessati, è ammessa la conservazione di altezze medie ponderate minori, che per i locali principali non possono risultare inferiori a m. 2,40 e nel rispetto dell'altezza utile minima di 2,10 m.
7. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente a esigenze strutturali o impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media ponderata di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore a 1/3 del locale e nel rispetto dell'altezza minima di 2,10 m., purché originariamente conformi alla normativa pro tempore vigente.

39.3 CONFORMAZIONE E SUPERFICI MINIMA UTILE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI

1. Nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo 39.5, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq.
3. Le unità immobiliari destinate a usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

39.4 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI

1. La superficie minima utile di locali di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - a) camere a un letto: 9,00 mq;
 - b) camere a due letti, esclusa la superficie dell'eventuale cabina armadio: 14,00 mq;
 - c) soggiorno: 14,00 mq;
 - d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
 - e) cucina: 5,00 mq;
 - f) locale studio: 7,00 mq;
 - g) servizio igienico: almeno uno di superficie utile a ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista dal successivo articolo 39.5 e lato minimo, per tutti i servizi igienici, non inferiore a 1,20 m..
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un locale bagno, con la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo articolo 39.5.
3. Gli immobili con destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, devono essere dotati di almeno un locale bagno di superficie non inferiore a 2,00 mq, con la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista dal successivo articolo 39.5 e realizzati nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

39.5 CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI

1. Le cucine e gli spazi di cottura, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento esterno di vapori, odori e fumi; solo in presenza di piani di cottura

- elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
- d) parete di ubicazione del lavello e del punto di cottura in materiale lavabile, realizzato anche mediante elementi di arredo.

2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti, in corrispondenza degli apparecchi sanitari, sino a un'altezza di 180 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) soffitto di materiale traspirante;
- c) l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti e disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti.

Dotazione minima di apparecchi sanitari:

- a) per abitazioni: lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- b) per unità immobiliari con altra destinazione, wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche).

39.6 QUALITÀ DELL'ARIA

1. Per le unità immobiliari di superficie utile superiore a mq 60 deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte, affacciatisi su spazi liberi, corti, cortili o patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria s'intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata.
2. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti e adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica di riferimento, nei seguenti casi:
- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni aerazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili);
- d) locali bagno con ventilazione conforme alle disposizioni del successivo articolo 39.8.a.
3. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
- b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.
4. L'aerazione naturale deve essere garantita attraverso serramenti prospettanti su spazi liberi, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 39.8.d., comprese corti, cortili e patii con le caratteristiche definite al successivo articolo 39.8.c..
5. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 della superficie del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
6. Sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori.

7. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste anche in copertura, possono essere inclinate o parallele al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile. I serramenti a ribalta e i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°. I serramenti a ribalta e i lucernari dovranno potere essere apribili anche in condizioni di intemperie.

39.7 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

a. Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili al fine della verifica della superficie illuminante, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 39.8.d, devono prospettare su spazi liberi, compresi corti, cortili e patii con le caratteristiche definite dall'articolo 39.8.c.
2. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale, i seguenti ambienti:
 - a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
 - c) locali non destinati alla permanenza di persone;
 - d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari, fisicamente e funzionalmente definiti;
 - e) servizi igienici con aerazione attivata;
 - f) parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie, ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile.
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita.

b. Requisiti di illuminazione naturale diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere di tipo perimetrale, zenitale o mista.
2. L'illuminazione naturale diretta deve essere garantita attraverso la creazione di superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie del piano di calpestio del locale di riferimento. La superficie finestrata si misura convenzionalmente alla luce architettonica, detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento.
3. Per gli ambienti a destinazione residenziali, nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali, la profondità frontale del locale rispetto alla fonte illuminante non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte tale altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia superiormente coperta da qualsiasi sporgenza esterna (aggetti, velle, balconi, coperture, tettoie o porticati) superiore a 150 cm, la superficie della porzione del serramento compresa nella figura della sporgenza ribaltata sullo stesso fronte del serramento, si quantifica al 75%.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia

senza demolizione, è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione preesistenti.

6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

39.8 AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI

a. Aerazione dei servizi igienici

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con ventilazione meccanica controllata possono essere dotate di servizio igienico cieco con aerazione attivata.
2. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di ventilazione meccanica controllata, è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata con un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, o in alternativa di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico, in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. In tutti i restanti casi le unità immobiliari devono essere dotate di un bagno con aerazione naturale garantita da una finestra di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq., apribile all'esterno su spazi liberi, corti, cortili, patii e cavedi.

b. Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata a norma di legge e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 39.5, comma 1. c). Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione d'uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate a norma di legge. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso d'impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno a norma di legge.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'ideale evacuazione.

c. Aerazione tramite corti, cortili e patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal seguente comma 2.. Per i soli bagni e locali di servizio l'aerazione naturale è ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavedi, con le caratteristiche di cui al successivo comma d..
2. Ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per più di tre

quarti del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a 3 metri, con una superficie netta pari ad almeno un quinto della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a 4 metri.

d. Cavedi di aeroilluminazione

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino a un massimo di 8 piani.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di passaggio a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza i cavedi devono essere così dimensionati:
 - a) altezza fino a m 8: lato minimo m 2,50, superficie minima 6 mq;
 - b) altezza fino a m 12: lato minimo m 3,00, superficie minima 9 mq;
 - c) altezza fino a m 18: lato minimo m 3,50, superficie minima 12 mq;
 - d) altezza oltre m 18: lato minimo m 4,00, superficie minima 16 mq.
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
7. Negli interventi edilizi, ad eccezione di quelli compresi nel *Nucleo di antica formazione* e nei *Nuclei rurali di interesse storico*, secondo la classificazione del vigente PGT, corrispondenti alla zona omogenea A del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi. Negli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggioramenti della situazione preesistente, ed è ammesso l'adeguamento dei cavedi alle dimensioni definite dal precedente comma 3..

39.9 LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

1. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili e possono essere destinati agli usi di seguito specificati, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:
 - a) altezza media ponderata dei locali principali non inferiore a m. 2,70 e altezza utile minima non inferiore a m. 2.10, con un'altezza media ponderata di m. 2,40; altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non inferiore a 2,40 m. e altezza utile minima non inferiore a m. 2.10; altezza utile minima dei locali di servizio non inferiore a m. 2,10.
 - b) vespaio aerato di altezza minima 30 cm, intercapedine perimetrale, pavimento unito e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica e rispetto degli indici di isolamento acustico conformi alle disposizioni di legge;
 - c) aerazione e illuminazione come da disposizioni degli artt. 39.6, 39.7 39.8 del presente Titolo;
 - d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.
2. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, i locali seminterrati se agibili, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici.
3. La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

4. Ad esclusione di eventuali limitazioni poste dal PGT, i locali seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore a un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, nel solo caso in cui non affaccino direttamente e unicamente sulla pubblica via, possono essere adibiti anche a residenza.
5. I locali interrati, che non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione o a destinazioni a questa assimilabili, costituiscono spazi agibili quando possiedono tutti i requisiti del precedente comma 1.

In caso di agibilità i locali interrati possono essere destinati, ad esclusione degli usi residenziali e assimilabili, alle medesime funzioni dei locali seminterrati. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.

6. I locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di agibilità possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza definiti dal precedente comma 1.a e d'idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a lavanderie, spogliatoi, nonché servizi igienici. Al di sotto dovrà essere previsto idoneo vespaio aerato o in caso di impossibilità tecnica mezzi alternativi atti a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua.
7. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei devono essere accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Possono essere dotati d'impianto elettrico e impianto di riscaldamento. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
8. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

39.10 LOCALI NEL SOTTOTETTO ED APERTURE RELATIVE

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere dotati dell'impianti elettrico, idrico e di riscaldamento e adibiti a usi quali stenditoi, guardaroba, archivi. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
2. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m. per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a 50 cm.. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione e aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.
3. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

39.11 SCALE

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale negli interventi di nuova costruzione possono avere massimo 12 alzate consecutive e 14 alate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo 80 cm..
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
4. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
6. Nel caso d'installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm.

39.12 SOPPALCHI

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante, fruiscano di autonoma e idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria.
6. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Articolo 40 DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALE FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1. Le disposizioni del presente articolo, coerenti alle prescrizioni del decreto Regionale Lombardo, n. 119 del 14.01.2009, "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile, si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso e agli edifici esistenti interessati da interventi di rifacimento della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita nel rispetto delle disposizioni dei seguenti commi, in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza.
3. L'accesso alla copertura deve essere garantito da una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - a) aperture verticali: larghezza $\geq$ m 0,70; altezza $\geq$ m 1,20; in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili, saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
 - b) aperture orizzontali o inclinate: superficie $\geq$ mq 0,50 e lato minimo $\geq$ m 0,70; se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq$ m 0,80;
 - c) le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie $\geq$ mq 0.50.
4. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta e il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale; l'anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l'investimento del soggetto che la apre.
5. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti d'idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
6. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili), laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti, nel rispetto della normativa vigente.
7. Laddove, nel caso di edifici esistenti, non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere almeno prevista:
 - a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.);
 - b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura di idonei sistemi di ancoraggio.
8. L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo.
9. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza indicati ai commi precedenti esistenti nel fabbricato. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non esistano manufatti fissi per accedervi.

Articolo 41 PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse sono contenute nell'articolo 5, comma 1, della legge regionale n. 8 del 21 ottobre 2013, *Norme per la prevenzione e il gioco d'azzardo patologico* e nella Deliberazione della giunta regionale n. X/1274 del 24 gennaio 2014, *"Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito"*.

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 42 STRADE

1. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto-servizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.

Articolo 43 PORTICI

1. I portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a m. 2,50 di larghezza utile e un'altezza non inferiore a m. 3,00, misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse e in caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
2. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
3. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentiti gli uffici competenti e la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

Articolo 44 PISTE CICLABILI

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili nella cui progettazione e realizzazione si attiene alla normativa nazionale, regionale e provinciale in vigore, nonché alla normativa tecnica in vigore.
2. Ove indicato dalle norme e tavole del PGT e/o ove il Comune richieda o preveda nel quadro della propria programmazione nuove piste ciclabili, esse saranno realizzate nel rispetto delle norme regolamentari di riferimento.

Articolo 45 AREE PER PARCHEGGIO**45.1 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

1. La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per i veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo e aereo che tali aree, soprattutto se estese, comportano nonché contenere l'impermeabilizzazione dell'area.

45.2 PARCHEGGI PRIVATI E A SERVIZIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

1. I parcheggi privati sono quelli realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente alle disposizioni del PGT, o a servizio delle unità immobiliari.
2. La dotazione minima di parcheggi privati da corrispondere a servizio degli insediamenti è definita dal PGT.
3. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari si distinguono in:
 - a) parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale;
 - b) parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale.
4. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari non sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:
 - a) se realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967;
 - b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n. 1150/1942 nell'ambito della costruzione, successivamente al 16 dicembre 2005;
 - c) per le quantità realizzate in forza delle disposizioni del PGT;
5. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:
 - a) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n. 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anteriormente al 16 dicembre 2005;
 - b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n. 1150/1942 nell'ambito della costruzione, su aree comunali o nel sottosuolo, successivamente al 16 dicembre 2005.
 - c) per le quote realizzate in eccedenza alle quantità minime di legge o previste dal PGT.
6. Per le nuove costruzioni e per ogni intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di sostituzione, che determini incremento dei carichi urbanistici devono essere corrisposti appositi spazi per parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dal PGT e comunque per quantità non inferiori a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari, per le quote relative alle quantità minime previste, costituiscono opere di urbanizzazione.
7. I parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale sono sempre trasferibili autonomamente dalle unità immobiliari la cui costruzione o ampliamento ne ha generato il fabbisogno.
8. I parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale:
 - a) realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, attraverso la costituzione di un diritto di superficie subordinato alla stipula di un'apposita convenzione con il Comune, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.
 - b) realizzati in eccedenza rispetto alle quantità minime previste, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, neanche se realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse e i relativi atti di cessione sono nulli.
9. I parcheggi privati, che siano gravati o meno da vincolo pertinenziale, realizzati in strutture fuori terra, sono esclusi dal computo della SL ma sono soggetti a tutti i parametri e le prescrizioni del PGT e del presente Regolamento.

10. I parcheggi privati sono realizzati mediante apposita richiesta di titolo abilitativo, fatta eccezione per i parcheggi realizzabili in autonomia e pertanto non al servizio di specifiche unità immobiliari.
11. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'articolo 17-quinquies, comma 1, legge n. 134/2012, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
12. L'amministrazione comunale può promuovere, ai sensi delle norme vigenti, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche. In tal caso le superfici sovrastanti, devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico. Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.
13. Le superfici a parcheggio realizzate fuori terra e destinate ad ospitare più di otto autoveicoli, devono essere convenientemente piantumate con alberi e arbusti, a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, nella misura non inferiore al 20% della superficie totale di ogni area.
14. Per posto auto deve intendersi lo stallo destinato al parcheggio di un singolo autoveicolo. I posti auto per autovetture devono avere una dimensioni minima di m 5.00 x 2.50, per una corrispondente superficie di mq 12.50.
15. Il posto auto per disabili deve avere le dimensioni del posto auto per autovettura, incrementato da uno spazio laterale zebra di dimensione di m 5.00x1.50.
16. Per gli edifici di nuova costruzione eventuali autorimesse o box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.
17. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, è ammessa l'edificazione di box ed autorimesse esterne e indipendenti dalla sagoma dell'edificio, qualora non sia possibile ricavarli entro tale sagoma o in organica continuità con essa.
18. I box e le autorimesse non possono essere edificati in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico. Possono invece essere edificati al confine con altre proprietà private, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m 3,00. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.
19. I box, realizzabili nel limite massimo necessario a corrispondere la quota di parcheggi pertinenziali prevista dal PGT, possono avere una superficie utile massima pari alla superficie a parcheggio o a quella dei corrispondenti posti auto che devono garantire, maggiorata del 40%. A tal fine si specifica che per la determinazione dei posti auto e/o della superficie a parcheggio si assume come riferimento il valore di mq 32,00 per posto auto, comprensivo della relativa area di manovra.
20. Le autorimesse o box interrati o seminterrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture concorrenti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o

cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura a loro volta adibite a parcheggio.

45.3 ACCESSI AI PARCHEGGI

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di trenta autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 5,50 m nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - 6,00 m in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di 3,50 m e il raggio esterno minimo di 9,50 m;
 - b) percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
 - c) tratti in piano lunghi almeno 4.50 m per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
 - d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
 - e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - 6.00 m per l'accesso ai boxes;
 - 5,50 m per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
 - f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. Nella costruzione di parcheggi privati con meno di 30 autovetture, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
3. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da evitare ripercussioni sulla rete viaria.
4. Per i parcheggi privati non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da particolari esigenze di viabilità interna e esterna al lotto.
5. Eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati che terminassero in corrispondenza di uno spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno avere uno spazio di sosta fra questo e l'inizio della rampa di almeno ml. 4,50, interamente contenuto nell'ambito privato.
6. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.
7. Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.

8. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

Articolo 46 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. Le piazze e le altre aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa favorisce e promuove l'organizzazione di piazze, aree pedonalizzate e/o spazi aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, appositamente regolamentate dall'Ente all'atto della loro formazione.

Articolo 47 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite, almeno su un lato, di marciapiede e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La pavimentazione dei marciapiedi e/o passaggi pedonali deve essere realizzata con l'impiego di materiali antisdrucchiolevoli.
3. La larghezza minima di tali passaggi è definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura. In ogni caso essa non può essere inferiore a m. 1,50.
4. La pendenza massima e la configurazione dei raccordi fra i passaggi e il piano carrabile deve rispettare le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche.
5. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dalla stessa Amministrazione a collaudo positivo trascorsi 12 mesi dall'ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
6. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle normative settoriali in materia di viabilità e superamento delle barriere architettoniche.
7. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
8. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
9. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei

marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili. Tali progetti dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione comunale.

10. I proprietari devono garantire continuativamente l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nonché l'eventuale sgombero neve.
11. Nel sottosuolo pubblico antistante agli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sotto servizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle centrali termiche.
12. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione comunale, ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto.
13. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali in conformità alle disposizioni del Codice della strada e del relativo regolamento attuativo. Non è consentita l'installazione di armadi tecnologici, contatori, pali di corpi illuminanti, segnali stradali o pubblicitari o altri elementi ingombranti sulla sede dei marciapiedi.

Articolo 48 PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. La richiesta per l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, deve essere inoltrata contestualmente alla presentazione delle richieste, denunce, segnalazioni e comunicazioni per gli interventi edilizi. I passi carrabili possono essere realizzati esclusivamente alle seguenti condizioni:
 - a) che la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,00 m e non sia superiore a 6,00 m (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
 - b) che la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
 - c) che la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m e inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m.
 - d) che nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
4. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. n. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del D.P.R. n. 610/1996.

5. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni. I passi carrabili verso il suolo pubblico dovranno essere attrezzati in modo da intercettare, raccogliere e convogliare l'acqua piovana sulla proprietà di riferimento, evitando quindi che tale acqua si disperda sul suolo pubblico.
6. Per la realizzazione di passi carrabili non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordatura. Eventuali richieste di passo carrabile da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali, senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carrabile.

Articolo 49 CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti simili e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della strada e al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti. Per tali manufatti potrà essere predisposto dal Comune un apposito regolamento.
2. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti simili, è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
4. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
5. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione.
6. La loro installazione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) devono risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
 - b) devono osservare le disposizioni del successivo articolo 50 del presente Regolamento, le disposizioni del Codice della strada e nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro le disposizioni dell'articolo 39, punti 2, 5, 6 e 7 del presente Regolamento;
 - c) non devono risultare lesivi del verde e delle pavimentazioni pubbliche;
 - d) non devono avere interferenze rilevanti con percorsi pedonali e ciclabili.
7. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza

del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a spese dell'inadempiente, attraverso l'impiego del deposito cauzionale.

8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata quali quelli destinati al mercato settimanale, a spettacoli itineranti, all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive e culturali e alla costruzione dei servizi per i cantieri edili.

Articolo 50 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.
2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciato in forma precaria, ed è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti, ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione comunale a spese del concessionario; tali spese, detratta l'eventuale cauzione, devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
5. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g) lapidi commemorative;
 - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
7. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 5, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

8. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
9. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 5, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
10. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 5, devono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Articolo 51 RECINZIONI

51.1 RECINZIONI IN ZONE ANTROPIZZATE

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.
3. Su tutto il territorio comunale le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti o cancellate;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
 - a) di filo spinato,
 - b) di lamiere o pannelli ciechi recuperati, di qualunque materiale.
5. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) non avere altezza superiore a m 2.00, da misurarsi:
 - su fronte strada: dalla quota del marciapiede; se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da + 16 cm. dal colmo stradale;
 - su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento;
 - b) presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno dei 2/3 della loro superficie;
 - c) il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m 0.50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m 0.65 dal piano stradale;
 - d) è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi rispettanti le medesime altezze; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero.
6. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, valutate le preesistenze, l'Amministrazione comunale può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico

morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli e i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.

7. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della strada e del suo regolamento attuativo, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.
9. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.
10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
11. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto del manufatto principale.
12. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.
13. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.
14. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

51.2 RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE E IN ZONE A "PARCO"

1. Fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del PGT o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, parchi regionali, etc.) nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc., sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni regolarmente assentite e per le sole aree di diretta pertinenza. In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.
2. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:
 - a) avere altezza non superiore a m 1,20;
 - b) essere realizzate:
 - mediante posa di siepi e di cortine verdi;

- in staccionata in legno;
 - in reti metalliche;
 - c) è fatto divieto d'uso:
 - di grigliati metallici comunque conformati;
 - di filo spinato;
 - di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale;
 - di pannelli, sia pieni che a giorno, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato;
 - di murature, comunque realizzate, di tipo continuo;
 - d) sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.
3. Relativamente alla morfologia dei manufatti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) le aperture (cancelli ed accessi) devono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno; è fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.,
 - b) le staccionate devono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;
 - c) le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
 - d) è consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;
 - e) l'impiego di reti di tipo agricolo è consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo; in questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi;
 - f) l'altezza massima, in ogni caso, non può superare 1,50 m.
4. Le protezioni autorizzate non devono, in alcun modo, ostacolare:
- i movimenti degli animali di piccola taglia,
 - il corretto deflusso delle acque superficiali.
5. Gli accessi carrai apertisi nelle recinzioni devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".
6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, rispettando l'altezza massima prescritta.
7. Fatti salvi i casi previsti dal Codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

51.3 RECINZIONI DEGLI SPAZI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI

1. All'interno dei piani attuativi le recinzioni o i manufatti che delimitano i confini devono avere carattere di omogeneità sia verso gli spazi pubblici che privati. Le caratteristiche del manufatto devono essere fissate in sede di adozione del piano attuativo.

51.4 RECINZIONI DI CAVE

1. Le cave devono, per l'intero loro perimetro, essere racchiuse con recinto costituito da materiale idoneo a garantire la pubblica incolumità e di aspetto confacente al decoro cittadino.
2. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con materiali che ne consentano la visibilità.

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

51.5 RECINZIONI PROVVISORIE

1. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. 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 con vernice bianca riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m. e risultare opache.
5. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa concessione; 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, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Articolo 52 NUMERAZIONE CIVICA

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a 3.00 metri, comunque non inferiore a m 1.50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Articolo 53 SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E MOTOCICLI

1. In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e urbanistica, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito/parcheggi delle biciclette e/o motocicli, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore ad un posto per ogni unità immobiliare.
2. Nelle aree di cortile degli edifici esistenti o di nuova costruzione deve essere comunque consentito il deposito delle bici di chi ci abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile comune.
3. Gli spazi per le biciclette devono essere dotati di adeguate rastrelliere inamovibili.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 54 AREE VERDI**54.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

1. In tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse disposizioni che potranno essere dettate da un apposito regolamento del patrimonio verde, l'abbattimento di piante con altezza superiore a 8 m. è consentito unicamente per ragioni colturali debitamente documentate o a seguito di rilascio di titolo abilitativo nel quale siano già state dettate le cautele di protezione del verde.
2. L'inosservanza della normativa di tutela del verde comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente permessi. Nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene, è prevista l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato della specie arborea - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa.
3. Nel caso di abbattimenti abusivi non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale è autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente addebitando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.
4. L'Amministrazione può approvare, con separati atti, uno specifico Regolamento o progetto generale del verde entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.
5. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
6. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
7. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
8. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
9. In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento di inerte di colore chiaro.

54.2 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

1. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, può esserne richiesto l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Servizio competente, completa della necessaria documentazione.
2. E' obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.
3. Le procedure di cui al presente articolo si applicano per alberi o arbusti aventi un ingombro superiore a m. 6,00 in altezza o fusto superiore a cm 15 di diametro, misurato questo a m. 1.50 dalla base.
4. In caso di pericolo imminente la Proprietà comunica gli interventi urgenti da porre in essere accompagnando la comunicazione da idonea relazione a firma di tecnico qualificato. Sulla scorta di tali informazioni e delle successive valutazioni, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale rilascia l'atto di permesso o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifico atto teso a rimuovere definitivamente la pericolosità.
5. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando siano presenti situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
6. In ogni caso:
 - a) l'abbattimento, sia conseguente al rilascio di titolo abilitativo, sia dovuto a dolo - in questo caso fatte salve le sanzioni di cui alle leggi e norme vigenti – comporta la piantumazione di alberi in sostituzione di quelli abbattuti in numero variabile da 1 a 3, a seconda delle specie messe a dimora nel lotto.
 - b) l'abbattimento di alberi ad alto fusto aventi età superiore ad anni 5, comporta che le essenze da porre a dimora devono tendere al mantenimento della situazione visiva preesistente.
7. Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto ogni 250 mq di superficie scoperta, escluse le aree ricadenti nelle distanze stabilite dall'art. 892 del Codice civile.
8. Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto del Regolamento o del progetto del verde, se ed in quanto in vigore.
9. E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in maggior numero rispetto alle quantità minime stabilite, utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

54.3 MANUTENZIONE DI PARCHI E GIARDINI PRIVATI

1. Gli interventi di manutenzione di parchi e giardini privati esistenti, specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
2. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

3. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
4. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

54.4 SIEPI

1. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via, è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

54.5 PRATI E SPAZI INERBITI A VERDE

1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne devono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito.
2. Per la realizzazione di passaggi carrabili si deve fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le loro pendenze longitudinali e trasversali, nonché le caratteristiche della pavimentazione.

54.6 MONUMENTI NATURALI

1. L'Amministrazione può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.
2. La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

54.7 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE

1. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
2. Gli alberi ad alto fusto devono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal PGT.
3. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
4. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'articolo 892 del Codice civile.
5. Le zone - pubbliche o di uso collettivo - adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli, salve diverse e più vincolanti prescrizioni del PGT, devono:
 - a) avere almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio con pavimentazione drenante;
 - b) avere una densità delle alberature non inferiore ad una pianta ogni 200 mq;
 - c) delimitare l'area con una cintura di verde di altezza non inferiore a 0,50 m.
6. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
7. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 1,50 per essenze a grande sviluppo, m. 1,00 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).
8. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, devono essere prestate le precauzioni necessarie al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Deve essere mantenuta una distanza minima di m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
9. Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m. 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.); in ogni caso non possono essere tagliate radici importanti superiori a cm. 2 di diametro.
10. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sotto-servizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.
11. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:
 - da recinzioni per le masse vegetali,
 - da opere provvisorie per le piante isolate.
12. Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.

13. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Articolo 55 PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE

1. Per parchi e giardini di interesse storico documentale si intendono gli spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.
2. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Articolo 56 ORTI URBANI

1. Per orto urbano si intende un appezzamento di terreno nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale, messo a disposizione dei cittadini residenti, per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario.
2. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
 - superfici coltivabili;
 - elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi);
 - elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate, ecc.);
 - impianti di irrigazione;
 - percorsi di distribuzione interna;
 - aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.
3. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio de territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta.
4. Il Comune può assegnare aree da adibire ad orto sociale urbano mediante apposito bando di evidenza pubblica.
5. I criteri e la durata di assegnazione della concessione, gli impegni del concessionario, le modalità di gestione e manutenzione degli orti assegnati, sono definiti dal *Regolamento per la concessione e gestione degli orti urbani* di cui il Comune è dotato.

Articolo 57 PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

1. Sono superfici generalmente estese, parti della rete ecologica principale o secondaria, che si caratterizzano anche per la presenza di aree attrezzate o attrezzabili per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive "leggere" e di aree destinate alla coltivazione agricola.
2. Il territorio rurale è attraversato da percorsi ciclopeditoni quali elementi di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto-agricolo e boscato, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico. Tali percorsi si propongono di favorire l'attività di cicloturismo attività sportive all'aperto, di fruizione e tempo libero.
3. Tali aree e percorsi sono individuate negli elaborati del Piano di Governo del Territorio.

4. Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate, si rimanda alle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione del parco.
5. Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dei percorsi esistenti, la progettazione e realizzazione dovranno:
 - realizzare, ove possibile, vie verdi ("green-ways") utilizzando ad esempio alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, sentieri, sedimi abbandonati e/o in disuso;
 - individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;
 - curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento, prevedendo se necessario e ove possibile, opportuni impianti vegetali;
 - prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta, i punti di informazione e, ove possibile, di ristoro e di riparazione delle biciclette.
6. L'attrezzatura di sedi per la realizzazione di attività di servizio a queste parti di territorio va realizzata prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
7. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
 - colture agricole di diverse specie;
 - aree attrezzate per attività ludiche campestri;
 - percorsi di distribuzione interna;
 - strutture ospitanti attività di servizio;
 - aree di parcheggio.

Articolo 58 SENTIERI

1. Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra l'ambito urbano, il territorio agricolo, il sistema delle aree ambientali di pregio e dei parchi.
2. In generale devono essere conservate le condizioni in essere della rete, privilegiati il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali tradizionali, favorito il potenziamento della segnaletica orientativa e illustrativa dei percorsi esistenti.

Articolo 59 TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;
 - c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);

- d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
 - e) L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
- 2. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS.
 - 3. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge e di quanto previsto al successivo articolo 62.

Articolo 60 CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO

- 1. All'interno della Rete Ecologica Comunale, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
- 2. Il progetto di connessioni ecologiche si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi e la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
- 3. La Rete Ecologica Comunale propone la costituzione di una urbana e periurbana di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e naturalistico, composta dai seguenti elementi principali:
 - a) corridoi dei principali corsi d'acqua, che assumono un ruolo primario dal punto di vista ecologico, per i quali obiettivo primario è il miglioramento della capacità di auto depurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
 - b) orli di terrazzo e rilievi collinari di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
 - c) aree boscate, che rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;
 - d) reticolo di siepi e alberate, si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecosistema dei seminativi, dei prati stabili e degli spazi aperti;

- e) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale.
- 4. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
 - a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento all'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
 - b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile ;
 - c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, aree industriali dismesse, etc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti;
 - d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Articolo 61 CONNESSIONE ALLA RETE VERDE COMUNALE

- 1. Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Dette aree sono caratterizzate da una significativa eterogeneità e da un grande dinamismo, fenomeni cui consegue però la perdita di identità originaria dei luoghi.
- 2. Svolgono questa funzione anche le aree tampone e le frange urbane, prevalentemente collocate ai margini del tessuto urbanizzato, a contatto con gli spazi liberi del territorio agricolo o comunque necessitanti di azioni di contenimento dell'immagine del territorio costruito.
- 3. Gli spazi appartenenti alle connessioni alla rete verde comunale svolgono funzione di miglioramento della qualità paesaggistica, riducono l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali a diretto contatto con i fronti stradali.
- 4. Gli interventi dovranno essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde urbano.

Articolo 62 BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI

- 1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del Procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
- 2. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite

frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

3. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare all'atto dell'indagine ambientale preliminare, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.
4. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 63 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. L'Amministrazione Comunale gestisce l'approvvigionamento idrico per usi residenziali, produttivi, commerciali, terziari e agricoli in base ai vigenti disposti legislativi e regolamenti, che costituiscono riferimento per la progettazione e realizzazione dell'impianto idrico per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente o nuova realizzazione.
2. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o comunque interessati da nuovi allacci alle reti, sono subordinati alla preventiva acquisizione del Nulla Osta su allaccio alla rete acquedottistica rilasciato dall'Ente Gestore.
3. La documentazione per la presentazione della pratica edilizia, nel caso siano previste, anche indirettamente, opere di trasformazione del territorio e/o che richiedano allacciamenti e/o modifiche alle reti esistenti, deve contenere i seguenti elaborati:
 - analisi dettagliata dell'area di intervento e/o limitrofa finalizzata alla verifica della presenza di opere di urbanizzazione idonee a soddisfare le esigenze di progetto;
 - verifica di congruità e funzionalità degli scarichi nei pubblici ricettori in relazione all'aumento delle quantità di immissione dovute al nuovo intervento;
 - verifica dei sotto-servizi o reti terze esistenti che potrebbero essere compromessi dall'attività di cantiere o dalla costruzione stessa.

Articolo 64 DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:
 - a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
 - b) acque reflue domestiche e assimilabili, ai sensi dell'articolo 101 comma 7 D.Lgs n. 152/06;
 - c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;
 - d) acque provenienti da autorimesse: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse. Le stesse andranno successivamente a recapitare nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
2. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso e devono essere redatti secondo tutte le norme di settore applicabili e sottoscritti da un tecnico abilitato.
3. Le acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite mediante canalizzazioni, senza interruzioni di sorta, tra di loro distinte, al recapito finale.
4. La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di uno stabile devono essere distinte e separate e non in comunicazione l'una con l'altra. Le acque provenienti da autorimesse dovranno essere recapitate nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.

5. La rete delle acque industriali potrà confluire nella rete delle acque domestiche in un unico punto e comunque a valle dell'eventuale presidio depurativo. Immediatamente a monte della confluenza dovrà essere posizionato un pozzetto d'ispezione, agevolmente accessibile, per il prelievo di campioni. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque reflue industriali.
6. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo di ispezione sifone-braga.
7. Gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate sono sempre ammessi in fognatura nel rispetto delle presenti disposizioni e dei regolamenti proposti dal Gestore.
8. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio, sono soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale.
9. Non è consentito lo scarico a tempo indeterminato in fognatura di acque prelevate dalla falda e restituite allo scarico finale senza modificazioni chimiche, nemmeno in caso di scarico occasionale e/o di emergenza.
10. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione da parte dell'ente competente è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico.
11. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale, è soggetto ad autorizzazione dell'Ente Competente.
12. Lo scarico in corso d'acqua superficiale è soggetto ad ulteriore nulla osta di polizia idraulica, da richiedere alla Regione Lombardia per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale ed al Comune per quelli del reticolo idrico secondario.
13. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata al titolo abilitativo.
14. In presenza di limiti alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, lo scarico delle acque meteoriche, qualora trovi recapito sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, sarà autorizzato, nel rispetto della normativa vigente, in sede di rilascio del titolo edilizio.
15. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, insediamenti, installazioni o edifici isolati, come definiti dalle leggi statali e regionali, possono recapitare i propri scarichi:
 - sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;
 - in corso d'acqua superficiale;esclusivamente nel rigoroso rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali di cui all'articolo 100, comma 3, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152.
16. Solo negli edifici esistenti dotati di tali sistemi è ammessa la realizzazione di interventi fino al risanamento conservativo e di interventi di recupero abitativo dei sottotetti, anche in carenza della pubblica fognatura.

17. Sia gli scarichi in fognatura, sia quelli in corso d'acqua o nel suolo, devono essere conformi alle prescrizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi – nel caso di recapito sia in corso d'acqua, sia nel suolo – devono, in particolare, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i..
18. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente e impermeabile. La rete di fognatura dovrà risultare quindi a perfetta tenuta.
19. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
20. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.
21. Nell'ultimo piano interrato degli edifici, considerata la possibilità d'impiego di nuovi materiali che garantiscono un'elevata resistenza al deterioramento, le sole tubazioni di raccolta degli scarichi che hanno origine al di sotto del piano stradale, potranno essere mantenute sotto pavimento, a condizione che:
 - a) risultino di materiale idoneo a garantire la tenuta;
 - b) presentino ispezioni a ogni innesto o cambio di direzione e comunque a distanza non superiore a m 15.In caso contrario, la rete dovrà essere totalmente ispezionabile.
22. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione.
23. Per il rilascio del titolo edilizio valgono le condizioni di cui all'art 63 comma 2 e 3.

Articolo 65 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - devono essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali anche per i soggetti con mobilità ridotta e devono avere superfici adeguate, calcolate mediante apposite indicazioni fornite dagli uffici comunali, in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti.
 - superficie minima di 4 mq e comunque non inferiore a 0,005 volte la Superficie Lorda dell'edificio asservito;
 - altezza minima di m 2,40;
 - porta metallica con apertura di dimensioni minime di m 1,00 x 2,10;
 - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
 - esalatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno 7 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del

- fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
 - presa d'aria di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
 - presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
 - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
 - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta secondo il vigente regolamento in materia.

Articolo 66 DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee elettriche, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

Articolo 67 DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee di distribuzione del gas, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

Articolo 68 RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 20 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, alla predisposizione all'allaccio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 10 per cento di quelli totali.

Articolo 69 PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle disposizioni del successivo articolo 91, che potranno essere specificate e integrate dal Regolamento energetico.

Articolo 70 TELECOMUNICAZIONI

70.1 INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONE DI SERVIZIO COLLETTIVO

1. Per quanto riguarda la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il controllo delle infrastrutture di telecomunicazione, si applica la normativa regionale in materia, ad oggi disciplinata dalla l.r. 11 maggio 2001, n. 11 *Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione* e dal Regolamento regionale 19 novembre 2001, n. 6 *Regolamento attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6 comma 4, all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9, della l.r. 11 maggio 2001, n. 11.*

70.2 APPARECCHI RICEVENTI AD USO PRIVATO

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.
4. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: è cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva a edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i con visivi di "lunga distanza".
6. Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.
7. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
8. Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di 1,20 mt, saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.
9. Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.
10. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. n. 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.
11. Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a rilascio di permesso di costruire.

Articolo 71 RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. L'illuminazione pubblica è disciplinata dal successivo articolo 79.

Articolo 72 ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI

1. Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento (l.r. 5 ottobre 2015, n. 31, "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso").
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
- contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 73 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, d'idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, affreschi, fregi, stemmi, greche, stucchi e simili.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
4. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
5. Le aree inedificate e in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano.
6. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o di fabbricati in disuso, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, disinfestazione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
7. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
8. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale.
9. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico dei fabbricati, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico.
10. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
11. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune, dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Articolo 74 FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate, solamente se concepiti come elementi a esse funzionalmente integrate.
6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

Articolo 75 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. L'aggetto nello spazio pubblico di balconi, gronde, pensiline, davanzali, modanature, infissi, insegne e simili non è consentito ad altezza inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti eccedenti la profondità di 1,50 m. dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
2. I balconi e manufatti similari, siano essi chiusi o aperti, non sono permessi lungo le vie e gli spazi pubblici di larghezza inferiore a ml. 8,00.
3. I bow-windows sporgenti su spazio pubblico possono essere realizzati alle condizioni del precedente comma solo su strade con calibro superiore a 10 m., dotate di marciapiede. L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede diminuita di 40 cm.
4. Le tende solari per i negozi e i pubblici esercizi sono ammesse solo su strade dotate di marciapiedi o in aree pedonali.
5. Parapetti, balaustre, ringhiere e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire la non attraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse definite da specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso.
6. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Articolo 76 ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice civile e dal Codice della strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo (Richiesta e consegna dei punti fissi), una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva:
 - a) della zona urbanistica di riferimento;
 - b) del fronte già edificato;
 - c) degli eventuali coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale;
 - d) delle previsioni degli eventuali piani esecutivi;
 - e) delle norme contenute nel presente Regolamento.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).
3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle preesistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute nello strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati planoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.
4. I manufatti accessori agli edifici principali non sono edificabili lungo le vie e gli spazi pubblici o di uso pubblico. Possono invece essere realizzati in aderenza al confine con altre proprietà private, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m 3,00. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.
5. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 77 PIANO DEL COLORE

1. Nelle more dell'approvazione del "Piano del colore" sono previste le indicazioni operative che seguono.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.
5. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è oggetto di specifico atto autorizzativo, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.

6. Il proprietario, o comunque avente causa, è tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino.
 - a) i colori;
 - b) i materiali;
 - c) le eventuali policromie;
 - d) le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti, che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.
7. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, sentita la Commissione interessata - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto delle cartelle colori e delle cartelle dei materiali - se e quando in uso nel Comune.
8. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o in contrasto cromatico con l'intorno, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Si applicano, in caso di inerzia per proprietario, i disposti del presente Regolamento in merito al mantenimento del decoro edilizio.

Articolo 78 COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) deve essere di tipo ventilato se a falda, ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara).
2. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. Al fine di garantire la sicurezza di chi accede alla copertura degli edifici per interventi di manutenzione in tempi successivi all'ultimazione del manufatto, in occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione degli edifici, nonché in caso di interventi edilizi che prevedano il rifacimento completo degli elementi strutturali di copertura o l'installazione di pannelli solari sulle coperture stesse, è fatto l'obbligo prevedere dispositivi o specifiche misure necessarie a garantirne la sicurezza per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori di cui al precedente art 40. A tale scopo i progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita dichiarazione a cura del progettista. Sono fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalle norme sovraordinate vigenti in materia di sicurezza.
4. Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nel centro storico (zona omogenea "A"), le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene il livello di imposta, la tipologia, la pendenza delle falde, il manto di copertura, il tipo e lo spessore del cornicione, gli abbaini e i volumi tecnici. In particolare, la forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da inserirsi armonicamente nel contesto architettonico.
5. L'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo.
6. In caso di coperture piane e/o a terrazzo praticabile sono ammessi:

- parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 1,10 m sul piano del terrazzo;
 - camini, canne di ventilazione e simili;
 - parafulmini, antenne;
 - lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
7. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto e integrarsi con la tipologia dell'edificio.
8. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare, in misura limitata delle esclusive esigenze documentabili.

Articolo 79 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Gli impianti di illuminazione pubblici esterni devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
 - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
 - contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
3. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e non devono pertanto prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

Articolo 80 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento è definito intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e inferiormente al suolo asservito all'uso pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti, la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiole, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo asservito all'uso pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di

infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

4. Le intercapedini possono essere dotate di griglie di ventilazione, che devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici o privati su cui si aprono.
5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
6. L'Amministrazione comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupo, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, alle seguenti condizioni:
 - a) che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento Edilizio - tipo;
 - b) siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
 - c) siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
 - d) siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
 - f) vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.
7. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione.

Articolo 81 ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive è definita dall'articolo 70.2 del presente Regolamento.
2. E' fatto divieto di posare o alloggiare macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando i manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.

Articolo 82 SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. Le porte e le altre aperture poste ai piani ove vi sia passaggio di persone non devono di norma essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.
2. Non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio di colore dorato o argentato, se visibili da pubbliche vie.

Articolo 83 INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, TARGHE, BACHECHE E VETRINE, TENDE E PROTEZIONI SOLARI**83.1 INSEGNE, MOSTRE E CARTELLI COMMERCIALI**

1. Fermo restando quanto disposto dal Codice della strada, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione o altro manufatto può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione.
2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal PGT, su tutti gli edifici e manufatti è consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi, così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici. La Commissione incaricata valuta e motivatamente giustifica altri sistemi di posa che, comunque, non devono recare alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.
3. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di legge e per ambiti di particolare rilevanza storico ambientale, può definire particolari tipologie di insegne, mostre e cartelli da adottare e speciali cautele nella posa, attraverso uno specifico regolamento attuativo.
4. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35 nel rispetto della reale superficie da illuminare. Per le situazioni esistenti l'Amministrazione comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno.
5. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera sono consentite nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) di tipo collettivo:

devono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale, nel rispetto del Codice della strada, ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello non può superare 0.60 mq;

b) di tipo singolo:

posati a bandiera, nel rispetto del Codice della strada, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza minima dal piano di calpestio m 3.50 in presenza di marciapiede e m 4.65 dal piano stradale in assenza di marciapiede;
- sporto massimo dalla linea di facciata m 1.20, in presenza di marciapiede e m 0.60, in assenza di marciapiede;
- superficie massima del manufatto mq 0.80;

c) non sono mai ammesse le seguenti caratteristiche, materiali e colori:

- manufatti a "cassonetto";
- colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- uso di materiali plastici, a esclusione di quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
- uso di acciaio inossidabile o alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro, per la realizzazione di mensole e altre parti metalliche;
- sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante;

- d) sono consentite limitate deroghe, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.

83.2 TARGHE , BACHECHE E VETRINE

1. Sugli edifici che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; la posa di tali manufatti potrà avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - devono essere saldamente ancorate alla facciata dell'edificio;
 - devono essere realizzate in materiale infrangibile;
 - possono essere realizzate in materiale plastico unicamente se ottenuto con colorazione in pasta, escluse le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
 - potranno avere uno sporto massimo dal fronte dell'edificio sul quale sono collocate di 10 cm in presenza di marciapiede e di 5 cm in assenza di marciapiede e il loro lato inferiore dovrà essere posto a un'altezza di almeno 1,20 mt dal marciapiede o 1,35 mt dal piano stradale, in caso di assenza di marciapiede;
 - potranno avere una dimensione massima di 0,80 mq;
 - possono essere dotati di apparecchi illuminanti esclusivamente inseriti nel manufatto, in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
 - eventuali le cornici, mensole e parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro;
 - non devono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;
 - devono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

83.3 TENDE E PROTEZIONI SOLARI

1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affaccianti direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico, è fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.
2. In ogni caso detti manufatti non devono alterare la sagoma architettonica dell'edificio.
3. Tende e protezioni solari su edifici affaccianti sulle pubbliche vie sono consentiti al piano terreno unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni. L'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a m. 2.20 misurati dal piano di calpestio sottostante e il loro sporto dal fronte dell'edificio non può eccedere quella del marciapiede.
4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a m. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.
5. Tutti manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare, essi risultino contrari al pubblico decoro.
6. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica

incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, addebitando al responsabile gli oneri conseguenti.

83.4 EROGATORI AUTOMATICI

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, sul suolo pubblico o anche applicati a edifici privati, purché in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
 - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
 - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
 - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

Articolo 84 CARTELLONI PUBBLICITARI

1. Per la disciplina dei cartelloni pubblicitari si rimanda al precedente articolo 83.1.

Articolo 85 MURI DI SOSTEGNO

1. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.
2. In tal caso i muri per il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m 2.00.
3. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00.
4. Di norma i muri di sostegno devono essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.
5. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno devono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.
6. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.
7. Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.
8. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

Articolo 86 BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul

territorio comunale, nonché la perimetrazione del nucleo di antica formazione e dei nuclei rurali di interesse storico.

2. Si rimanda agli elaborati del Piano delle Regole per l'individuazione puntuale e alle norme del Piano delle regole per le prescrizioni e indicazioni in merito alle modalità di intervento.

Articolo 87 CIMITERI

1. Il Comune è dotato di *Piano regolatore cimiteriale*, cui si rimanda per la specifica disciplina.

Articolo 88 PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. La sicurezza dei luoghi urbani, con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, deve essere garantita con le modalità previste dal DL 20 febbraio 2017, n. 14, coordinato con la legge di conversione 18 aprile 2017, n. 48, recante: *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città*. Al fine di contrastare i reati predatori, si invitano i progettisti e i proprietari a seguire le linee guida contenute nel Manuale della Sicurezza residenziale predisposto dall'Associazione Controllo del Vicinato allegato al presente Regolamento.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 89 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita urbana e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del presente Regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità prescritti dalla specifica normativa.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche parziale (cioè limitata a singole unità immobiliari) di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.
4. In particolare le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, che siano sedi di attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico: gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso.
5. Ai fini dell'agibilità delle costruzioni le opere devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dai tecnici abilitati e nelle forme previste dalla normativa vigente.

Articolo 90 SERRE BIOCLIMATICHE O SERRE SOLARI

1. Le serre solari e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, fanno parte delle superfici accessorie e non si computano nelle superfici lorde, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - essere integrate nell'organismo edilizio;
 - avere una profondità non superiore a 1,5 metri;
 - avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
 - la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 75%;
 - essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;

- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
 - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
 - non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.
2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della superficie lorda.
 3. I locali retrostanti le serre devono rispettare quanto previsto dagli articoli 39.6 e 39.7 del presente Regolamento.
 4. In particolare ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
 - la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
 - la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
 - i serramenti della serra prospettino su spazi ai sensi di quanto previsto dall' 39.6. comma 4 del presente Regolamento.

Articolo 91 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti (come definite nel D.Lgs n. 28/2011) e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 (come classificati dall'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993), è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del Decreto regionale n. 176 del 12.01.2017, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:
 - ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del D.Lgs n° 28/2011;
 - l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.
3. In ogni area della città è possibile installare sulle coperture a falde inclinate esistenti, pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno risultare preferibilmente integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

4. In ogni area della città è possibile installare sulle coperture piane degli edifici non destinate ad uso terrazzo, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale - purché, il complesso, non risulti visibile da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore, oppure qualora siano schermati da quinte perimetrali, con altezza massima non superiore alla funzione schermante, realizzate con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico. Su terrazzi e lastrici solari, oltre a quanto previsto per i tetti piani, è ammesso, anche oltre l'altezza massima consentita per gli edifici, posizionare pannelli solari fotovoltaici su strutture in elevazione, di tipo a pergolato, realizzate in legno o metallo. La superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari fotovoltaici e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno, l'altezza massima all'estradosso, comprensiva dei pannelli - anche inclinati - non potrà eccedere i mt 2,40 rispetto al piano di calpestio sottostante. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale. Rispettando tali condizioni, tale struttura si configura come pergolato, ai sensi dell'articolo 97, *Disposizioni relative alle aree di pertinenza*, del presente Regolamento e, pertanto, non rientra nel computo dell'altezza dei fronti.
5. In ogni area della città è possibile installare, sulle coperture degli edifici realizzate con caratteristiche tipologiche diverse da quelle indicate nei commi precedenti, pannelli solari fotovoltaici e termici, a condizione che sia garantito un adeguato inserimento architettonico e ambientale.
6. In ogni area della città è possibile installare, nei cortili e negli spazi aperti, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.
7. In alternativa, i pannelli solari fotovoltaici potranno essere installati su strutture in elevazione, di tipo tettoia, realizzate in legno o metallo, a condizione che la superficie sottostante sia utilizzata a parcheggio automezzi o in alternativa per il riparo biciclette o motocicli, ovvero per deposito della raccolta differenziata o per accesso pedonale o carraio. In tal caso la superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno e l'altezza massima, all'intradosso, dovrà risultare non superiore a mt 2,40, se destinato al passaggio o stazionamento autoveicoli e motocicli, e non superiore a mt 2,20 per gli altri casi. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.
8. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il PGT individua come *nuclei di antica formazione* e *nuclei rurali di interesse storico*, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:
 - sulle coperture a falde, pannelli solari termici e fotovoltaici preferibilmente integrati nello spessore della falda o aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione. Entrambe le tipologie dovranno essere preferibilmente di colore rosso mattone in caso di coperture laterizie. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura, i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo;
 - sui terrazzi, purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato;

- nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale, purché non risultino visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica uguale o inferiore.
9. In ogni area del Comune, fatto salvo quanto successivamente specificato, i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
10. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il PGT individua di interesse storico o ambientale e nel centro storico (zona omogenea A), non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, qualora visibili dal fronte stradale o da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è invece consentita la loro installazione qualora:
- siano posizionati su terrazzi purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico;
 - siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli, ove consentito, con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
11. Il posizionamento di ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, è consentito sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore; in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità, dovranno essere adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
12. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio cittadino che il PGT individua di interesse storico o ambientale e nel centro storico (zona omogenea A), non è possibile installare tali ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, sulle falde delle coperture inclinate rivolte verso il fronte strada.
13. E' invece consentita la loro installazione - fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale - qualora:
- siano posizionati su terrazze e non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio a quota altimetrica inferiore;
 - siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino, per loro conformazione, parti convenientemente defilate.
14. La realizzazione dovrà, in ogni caso, prevedere la corretta allocazione delle impiantistiche sia interne che esterne agli edifici individuando sia i locali idonei e necessari che le opere di integrazione e mitigazione delle parti impiantistiche esterne all'edificio (tetto, facciate, aree libere) debitamente integrati con il progetto architettonico.

Articolo 92 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
2. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
4. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.
5. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Articolo 93 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione, pulizia e sgombero neve;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione stradale.
3. Le strade private con doppio senso di marcia a servizio di nuove costruzioni residenziali con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di nuove costruzioni residenziali con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
5. Le strade private a servizio di nuovi insediamenti produttivi (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

7. Le strade private chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via devono garantire la distanza minima prevista per i passi carrabili.
8. Le rampe carrabili private per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla normativa di settore in materia di sicurezza e prevenzione incendi.
9. La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:
 - a) m. 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo ;
 - b) m. 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c) m. 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - d) m. 6,50 nei tratti di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
10. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
 - a) m. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b) m. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
11. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di m. 0,90 e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a m. 0,60. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle vicinanze della rampa o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
12. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, devono rispettare le prescrizioni di leggi e direttive in materia di sicurezza e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
13. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m., devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 , articolo 9.
14. Agli effetti di quanto disposto dal precedente comma, la misura della luce libera deve essere misurata al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
15. I cortili devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
16. È considerata area a cortile anche quella occupata da costruzioni parzialmente interrato con soprastante terreno sistemato a verde emergenti dal suolo per non più di 1,20 m., misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, escluso il soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali.

Articolo 94 CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m. ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli e cantine, secondo quanto regolamentato dal precedente art. 39.8.d..
2. I cavedi devono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
3. I cavedi devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono abitacoli preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Questi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
5. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.
6. Nessun locale può avere affaccio sui cavedi tecnici.
7. La superficie occupata dai cavedi o di cavedi tecnici è considerata a tutti gli effetti superficie coperta.

Articolo 95 RECINZIONI

1. Le recinzioni sono disciplinate dal precedente articolo 51.

Articolo 96 MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. La disciplina generale relativa ai materiali e alle tecniche costruttive degli edifici è regolamentata dalle norme di settore riportate nell'Allegato C, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme diretta applicazione sul territorio regionale*, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento-edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, alle quali si rimanda.

Articolo 97 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, meglio definite nel glossario del presente Regolamento.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:

- a) Pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a 2,40 m.;
- b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;
- c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile;
- e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 4,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20.

Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice civile.

- 4. La realizzazione dei manufatti di cui al punto precedente, ad esclusione di quelli classificati per legge in Attività edilizia libera, sono subordinati a procedimenti edilizi con asseverazione da parte di tecnico abilitato (CILA-SCIA).

Articolo 98 PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO

- 1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenze degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal PGT.
- 2. La realizzazione di questi manufatti è ammessa, quando non direttamente esclusa dal PGT, in tutte le zone classificate dallo strumento urbanistico generale a destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria ed è esclusa, salvo la preesistenza di manufatti residenziali, nelle zone riservate al settore primario (agricolo e boschivo).
- 3. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a dichiarazione di inizio attività
- 4. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte;
 - d) la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non inferiore a ml. 3,00;
 - e) potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili limitatamente allo specchio d'acqua, di altezza non superiore a m.2, realizzate con uso di materiali trasparenti o traslucidi e strutture in metallo;

5. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.

Articolo 99 ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI

1. Costituiscono ulteriori opere di corredo degli edifici:
 - a) le strutture prefabbricate retrattili,
 - b) le strutture pressostatiche temporanee su aree private e pubbliche, a servizio di impianti sportivi pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Si intende per struttura prefabbricata retrattile una struttura flessibile di supporto per lo stoccaggio delle merci, il deposito di materiali e/o il ricovero di automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal PGT.

Tali strutture devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. Le strutture richiedono le autorizzazioni di legge.

3. Si intende per struttura pressostatica la copertura priva di struttura portante rigida, sostenuta dalla sovrappressione atmosferica creata nell'ambiente interno. Le coperture pressostatiche possono essere impiegate come coperture temporanee di strutture ad uso sportivo quali campi da tennis, calcetto, basket, altri campi sportivi di piccole dimensioni, piscine e maneggi, esclusivamente nelle zone in cui il PGT ammette l'insediamento di tali funzioni. Ogni copertura pressostatica può essere a membrana singola, doppia o tripla, al fine di garantire la minor dispersione termica in relazione all'attività svolta. Dette strutture devono presentare caratteristiche fisiche tali da non modificare permanentemente lo stato dei luoghi, per cui devono essere dotate di sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione.
4. Esse sono soggette ad autorizzazione temporanee, secondo le modalità di legge, da rinnovare periodicamente.
5. Per entrambe le tipologie di struttura sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di PGT.

TITOLO V – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 100 ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI ED USI DEL TERRITORIO

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. L'Amministrazione esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti. Per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.
3. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia e urbanistica nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
4. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono essere per quanto possibile circostanziate a tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
5. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili oltre alle comunicazioni obbligatorie di legge.
6. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
 - i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
 - l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
 - l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
7. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.
8. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.

Articolo 101 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001, il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PGT, alle disposizioni del presente Regolamento, nonché, con il direttore dei lavori, a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo.
2. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle apposite normative. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, quando nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001.
3. Il committente delle opere in particolare si impegna a:
 - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
 - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo 102 SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica.
2. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative pecuniarie, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione:
 - a) per le violazioni dell'articolo 34, *Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*, del presente Regolamento, viene applicata la sanzione minima di Euro 2.000,00. Nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato del 25% per ogni violazione accertata.
 - b) per le violazioni dell'articolo 73, *Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*, del presente Regolamento, fermo restando quanto disposto dal comma 3 dello stesso articolo, nel caso in cui la violazione riguardi edifici soggetti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero edifici, individuati dal PGT, di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, viene applicata la sanzione minima di Euro 3.000,00. Per gli edifici non vincolati invece la sanzione è stabilita in Euro 1.000,00; nel caso di

- reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato del 25% per ogni violazione accertata;
- c) per le violazioni dell'articolo 17 del presente Regolamento, *Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia*, viene applicata la sanzione minima di Euro 1.000,00;
 - d) l'inosservanza dei precetti del presente Regolamento per i quali non è prevista una specifica sanzione, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100 a un massimo di € 1.000;
 - e) l'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100 a un massimo di € 1.000;
 - f) l'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 200 a un massimo di € 2.000.
3. In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso. Su richiesta motivata dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate può essere disposto che la sanzione pecuniaria venga pagata in rate mensili da tre a trenta ai sensi dell'articolo 26 della Legge n. 689/1981.

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE

Articolo 103 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Le modifiche al regolamento edilizio e dei suoi allegati che ne costituiscono parte integrante sono approvate mediante le stesse procedure di approvazione dello stesso, definite dall'articolo 29 della LR n. 12/2005.

Articolo 104 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. I nuovi piani di governo del territorio, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi.
2. Il presente Regolamento annulla e sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio approvato con delib. C.C. n. 23 del 21.04.2009 e ogni previgente norma comunale eventualmente in contrasto

GLOSSARIO

Accessibilità

Possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Adattabilità

Possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Aerazione attivata

Ricambio d'aria di un ambiente confinato mediante ventilazione meccanica o impianto di condizionamento.

Aerazione naturale

Ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante infissi esterni apribili.

Altezza media ponderata di spazi interni

Rapporto fra il volume netto del locale, quale sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi e la su superficie netta, ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

Altezza minima dei locali

Segmento verticale minimo, congiungente il pavimento e il soffitto di un locale, al netto degli elementi strutturali emergenti.

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi antropici e naturali che connotano gli spazi della città.

Area di pertinenza

Si definiscono aree di pertinenza quell'area, fondiaria e territoriale, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei registri immobiliari comunali a cura e spese dei soggetti interessati.

L'amministrazione cura la raccolta di detti atti nei propri registri allo scopo attivati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dell'edificabilità ammessa dallo strumento urbanistico generale.

In caso di edifici esistenti l'area di pertinenza è quella rilevabile dalla documentazione d'ufficio predisposta per la richiesta di realizzazione dei manufatti; eventuali altre aree di proprietà che non fossero state utilizzate ai fini planovolumetrici devono essere considerate libere e ad esse si applicano i disposti previsti dal PGT, salvo che non si sia costituito un compendio edilizio. In tal caso si applicano i disposti di cui alla specifica definizione.

In caso di edifici d'epoca, esistenti e non oggetto di licenza o concessione edilizia, salvo il caso di individuazione di un compendio edilizio, l'area pertinenziale deve essere considerata quella individuata catastalmente come pertinenziale all'edificio stesso.

Barriere architettoniche

Ostacoli fisici che sono fonte di disagio o impedimento per la mobilità delle persone, e in particolare, per coloro che hanno limitate o impedito capacità motorie.

Biocompatibile

Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'uomo sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche la qualità ambientale, visiva e acustica, all'interno degli spazi interni ed esterni antropizzati e il contenimento all'esposizione agli agenti inquinanti e nocivi di ogni essere vivente. L'impatto ridotto sulla salute dell'uomo e degli altri essere viventi, ovvero la compatibilità biologica dell'opera, esprime la capacità dell'ambiente antropizzato a non danneggiare la potenzialità biologica e degli stessi esseri viventi.

Centro abitato

Ai sensi del Codice della strada di cui al D.P.R. n. 495/1992 il centro abitato è l'insieme degli edifici intesi quale raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Il centro abitato è delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

Compendio edilizio

Si intende con compendio edilizio l'insieme di immobili e terreni che vengono a costituire sul territorio un unico complesso, sia esso definito o meno da recinzioni. Nel caso di edifici storici il compendio è costituito dall'insieme delle aree e dei manufatti oggetto di vincolo ambientale e/o monumentale; nel caso di edifici "d'epoca" esso è costituito dall'unità ambientale che si è costituita nel tempo facente capo alla medesima proprietà; nel caso di edifici di epoca recente esso è costituito da edifici e mappali che sono stati impiegati per il rilascio delle licenze e/o delle concessioni edilizie o che sono stati aggregati successivamente (ma prima dell'adozione delle presenti norme) e costituiscono un complesso ambientale omogeneo.

Confine stradale

Ai sensi dell'articolo 3, punto 10, del D.Lgs 285/1992, il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Ecosostenibile

Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'ambiente esterno all'opera sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche l'efficiente utilizzo delle risorse rinnovabili, il ridotto utilizzo delle risorse non rinnovabili e la produzione ridotta di carichi inquinanti imposti all'ambiente nel ciclo di vita dell'opera. Per basso impatto ambientale si intende un ridotto consumo delle risorse naturali, paesaggistiche e antropizzate e il contenimento dell'effetto di riduzione delle possibilità di queste di rigenerarsi sia nella scala temporale che geografica.

Fronte della costruzione

Figura geometrica piana o curva definita da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dalla linea di

intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Fruibilità

La possibilità di godimento e uso di un edificio, di un ambiente, di un servizio, di un'opera d'arte, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore.

Impianti tecnologici

Gli impianti di produzione e distribuzione dell'energia, elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, per le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani, necessari al funzionamento degli edifici o dei complessi immobiliari cui sono destinati.

Illuminazione naturale diretta

La possibilità di illuminare ambienti confinati con la luce naturale proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate prospettanti spazi esterni.

Illuminazione naturale indiretta

Illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

Illuminazione proveniente da corpi luminosi artificiali.

Involucro edilizio

Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfo-tipologico e strutturale;
- g) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- h) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- i) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;

Locali principali, accessori, di servizio

I locali principali sono gli spazi destinati a soggiorno, cucina, camere da letto, locali ad usi diversi dalla residenza con permanenza continua di persone. I locali accessori sono gli spazi destinati a servizi igienici, bagni, locali studio, biblioteca, hobbies. I locali di servizio sono gli spazi destinati a disimpegno, ripostiglio, corridoio, autorimessa, altri spazi senza permanenza continua di persone.

Locali sottotetto

Gli spazi posti tra l'estradosso del solaio superiore dell'ultimo piano agibile e la copertura, non interamente delimitati da murature perimetrali.

Locali e volumi tecnici

Sono gli spazi finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfo- tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Manufatti o costruzioni accessorie

Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente o posteriormente all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

Persona con disabilità

La disabilità indica l'interazione negativa dell'individuo con l'ambiente costruito. Si applica a tutte le persone, includendo anche gli anziani, i bambini, o le persone con difficoltà per un periodo temporaneo.

Piano di spiccato

Piano del terreno naturale o sistemato da progetto, se a quota inferiore, posto in aderenza all'edificio.

Requisiti di agibilità

La presenza in un locale dei requisiti di altezza (minima e media) e di aeroilluminazione minimi.

Riscontro d'aria

Possibilità di creare all'interno di una unità immobiliare un movimento d'aria tale da consentirne un adeguato ricambio, attraverso aperture situate su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciatisi su cortili o cavedi.

Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie parcheggio

È la superficie complessiva, coperta o scoperta, destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente occupata dall'autoveicolo (posto macchina o

posto auto) e dell'area strettamente necessaria alle manovre di parcheggio, antistante il posto auto.

Superficie utile di un locale

Superficie di pavimento di uno spazio delimitato da pareti, misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti si escludono le porzioni di altezza inferiore a 1,50 m.

Superficie utile di un alloggio

Superficie di pavimento di un alloggio, misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti si escludono le porzioni di altezza inferiore a 1,50 m.

Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie minima dei cavedi

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

Pavimentazioni considerate permeabili

Sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua.

Sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche precedentemente descritte e realizzate a copertura di costruzioni interrato con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.

La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Ai fini della verifica del rapporto di copertura definito dal PGT, per le superfici non rientranti fra quelle permeabili si applicano le seguenti disposizioni:

- pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%,
- pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

Visibilità

Possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

APPROVAZIONE

- Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____
- Entrato in vigore il _____ dopo la ripubblicazione, per giorni _____, all'Albo Pretorio del Comune