

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Art. 4 DPR 380/2001 e s.m.i.
D.G.R. 24 Ottobre 2018 n. XI/695)

FASE ADOZIONE

Adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 03/07/2020;
Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. ____ del ____;

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	6
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	8
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	8
CAPO I - SUE, SUAP ED ORGANISMI CONSULTIVI.....	8
Art. 1. La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello Unico per l'Edilizia, della Commissione Edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale.	8
1.1. Sportello Unico per l'Edilizia	8
1.2. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)	8
1.3. Commissione Edilizia	8
1.4. Commissione per il Paesaggio.....	8
Art. 2. Le modalità di gestione anche telematiche delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.....	9
Art. 3. Le modalità di coordinamento con il SUAP	9
CAPO II - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI	10
Art. 4. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	10
4.1. Autotutela.....	10
4.2. Riesame.....	10
Art. 5. Certificato di destinazione urbanistica	10
Art. 6. Proroga e rinnovo dei titoli abitativi	10
Art. 7. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	11
Art. 8. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	11
Art. 9. Pareri preventivi.....	12
Art. 10. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	12
Art. 11. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	12
Art. 12. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	12
Art. 13. Concorsi di urbanistica e di architettura	13
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	14
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	14
Art. 14. 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, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.	14
14.1. Comunicazione d'inizio lavori.....	14
14.2. Interruzione dei lavori	14
14.3. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia.....	14
14.4. Assenza del Direttore dei lavori	15
Art. 15. Ultimazione dei lavori.....	15
Art. 16. Occupazione di suolo pubblico.....	15
Art. 17. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc. ..	16
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	17
Art. 18. Principi generali dell'esecuzione dei lavori	17
Art. 19. Punti fissi di linea e di livello	17
Art. 20. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	17
Art. 21. Cartelli di cantiere.....	18
Art. 22. Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	20
Art. 23. Misure di cantiere e eventuali tolleranze	21
Art. 24. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera..	22
Art. 25. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	22
Art. 26. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	22
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	23
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	23
Art. 27. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	23
Art. 28. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort 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 alterati, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica	23
Art. 29. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	24
Art. 30. 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 pareri cogenti	24

Art. 31.	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	25
Art. 32.	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	26
Art. 33.	Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto.....	26
Art. 34.	Prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	27
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO		29
Art. 35.	Strade	29
Art. 36.	Portici	29
Art. 37.	Piste ciclabili	29
Art. 38.	Aree per parcheggio	29
38.1.	Parcheggi Pubblici	29
38.2.	Parcheggi privati.....	30
Art. 39.	Piazze e aree pedonalizzate	30
Art. 40.	Passaggi pedonali e marciapiedi.....	30
Art. 41.	Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	30
Art. 42.	Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	31
Art. 43.	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	32
Art. 44.	Recinzioni	33
Art. 45.	Numerazione civica	33
Art. 46.	Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette.....	34
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE		35
Art. 47.	Aree verdi	35
Art. 48.	Parchi urbani.....	35
Art. 49.	Orti urbani	35
Art. 50.	Parchi e percorsi in territorio rurale	35
Art. 51.	Sentieri	36
Art. 52.	Tutela del suolo e del sottosuolo	36
Art. 53.	Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano.....	36
Art. 54.	Connessioni alla rete verde comunale.....	36
Art. 55.	Bonifiche e qualità dei suoli.....	36
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE		37
Art. 56.	Approvvigionamento idrico	37
Art. 57.	Depurazione e smaltimento delle acque	37
Art. 58.	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	37
Art. 59.	Distribuzione dell'energia elettrica.....	37
Art. 60.	Distribuzione del gas	38
Art. 61.	Ricarica dei veicoli elettrici	38
Art. 62.	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	38
Art. 63.	Telecomunicazioni.....	38
Art. 64.	Rete di illuminazione pubblica	38
Art. 65.	Illuminazione esterna negli spazi privati.....	39
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO		40
Art. 66.	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	40
Art. 67.	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	40
Art. 68.	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	41
68.1.	Parapetti	41
68.2.	Sporgenze	41
Art. 69.	Allineamenti.....	41
Art. 70.	Piano del colore	42
Art. 71.	Coperture degli edifici	42
Art. 72.	Illuminazione pubblica.....	42
Art. 73.	Griglie ed intercapedini	43
Art. 74.	Serramenti e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	43
Art. 75.	Serramenti esterni degli edifici	44
Art. 76.	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	44
Art. 77.	Cartelloni pubblicitari	44
Art. 78.	Muri di cinta.....	45
Art. 79.	Beni culturali e edifici storici	45
Art. 80.	Cimiteri monumentali e storici.....	45
Art. 81.	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	46
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI.....		47

Art. 82.	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	
	47	
82.1.	Progettazione universale - superamento barriere architettoniche	47
82.2.	Progettazione universale - accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici - barriere architettoniche.....	47
Art. 83.	Serre bioclimatiche.....	48
Art. 84.	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	48
Art. 85.	Coperture, canali di gronda e pluviali	48
Art. 86.	Strade e passaggi privati e cortili.....	49
86.1.	Strade private	49
86.2.	Rampe	49
Art. 87.	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	50
87.1.	Cavedi tecnici o passi d'uomo	50
Art. 88.	Intercapedini e griglie di areazione	51
Art. 89.	Recinzioni	51
Art. 90.	Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	51
Art. 91.	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	52
Art. 92.	Piscine	52
Art. 93.	Altre opere di corredo agli edifici	52
93.1.	Costruzioni prefabbricate	52
93.2.	Terrazzi.....	53
93.3.	Opere accessorie.....	53
Art. 94.	Manufatti per gli spazi pertinenziali - accessori esterni.....	53
94.1.	Pergolato	53
94.2.	Pergotenda	54
94.3.	Gazebo	54
94.4.	Pensilina	54
94.5.	Tettoia	55
94.6.	Veranda.....	55
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO		56
Art. 95.	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	56
Art. 96.	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	56
Art. 97.	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	56
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....		57
Art. 98.	Aggiornamento del regolamento edilizio.....	57
Art. 99.	Disposizioni transitorie	57
ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI		58
ALLEGATO 1 - REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO		64
Art. 1.	Finalità.....	64
ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE.....		65
Art. 1.	Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione.....	65
Art. 2.	Disposizioni generali.....	65
Art. 3.	Bonifica e qualità dei suoli	66
Art. 4.	Manutenzione delle costruzioni.....	67
Art. 5.	Materiali impiegati per le costruzioni	68
Art. 6.	Divieto di riuso di materiali	68
Art. 7.	Superficie permeabile (definizioni nr.9 e 10 RET DGR all.B).....	68
Art. 8.	Requisiti aree di pertinenza	69
Art. 9.	Intercapedini e vespai.....	69
Art. 10.	Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)	70
Art. 11.	Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)	70
Art. 12.	Scale	70
Art. 13.	Locali non agibili posti al piano sottotetto (def.nr.21 RET DGR all.B)	71
Art. 14.	Inagibilità igienico-sanitaria	71

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto secondo lo schema approvato dalla Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 24 ottobre 2018 n. XI/695. Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.
2. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:
 - a. nella Prima Parte, denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
 - b. nella Seconda Parte, denominata "**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.
3. In particolare, la **Prima Parte** dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:
 - a. le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b. le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c. il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d. la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e. i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
 - f. la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g. le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
4. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 3, lettera a) sono riportate nell'Allegato B della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695. La ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui all'Allegato C della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695 verrà pubblicata e resa disponibile in formato aperto sul portale istituzionale di Regione Lombardia.

5. La **Seconda Parte** dei Regolamenti Edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.
6. I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.
7. Il Comune, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla **Seconda Parte** del Regolamento Edilizio, considera i seguenti principi generali:
 - a. semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
 - b. perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
 - c. incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
 - d. armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
 - e. applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
 - f. incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
 - g. incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
 - h. garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.
8. Il presente Regolamento Edilizio Comunale costituisce per il Comune un "testo unico" nel quale vengono riportati, in allegato, per una più agevole consultazione, vari regolamenti di livello comunale. Si precisa che gli eventuali procedimenti di modifica dei singoli allegati seguono quanto previsto dalla specifica normativa indipendentemente dalla appartenenza al regolamento edilizio. (rif. comma 3 Art. 98 "Aggiornamento del regolamento edilizio").

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP ED ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 1. La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello Unico per l'Edilizia, della Commissione Edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale.

1.1. Sportello Unico per l'Edilizia

1. Lo sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è normato dall'art. 5 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 32 della LR 12/2005 e s.m.i.. È attivo in forma singola, svolge attività di informazione, ricezione di comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, e/o di adozione di ogni atto, comunque denominato, in materia edilizia, che non siano di competenza dello sportello unico per le attività produttive, di cui al successivo punto.
2. Per i diritti di segreteria e di istruttoria **si rimanda** allo **specifico regolamento sulle TARIFFE DIRITTI DI SEGRETERIA E DI ISTRUTTORIA.**

1.2. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), è normato dal DPR 160/2010 e s.m.i.. Il comune esercita la funzione inerente il SUAP tramite il portale www.suap.cmvallecamonica.bs.it
2. Per la definizione dei criteri organizzativi e le specifiche procedure **si rimanda** al **REGOLAMENTO DELLO SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) DEL COMUNE DI INCUDINE.**

1.3. Commissione Edilizia

1. La commissione edilizia è facoltativa e, quando nominata, è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Il Comune di Incudine non si è avvalso della facoltà di nominare la Commissione Edilizia.

1.4. Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio, è normata dall'art. 148 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 81 della LR 12/2005 e s.m.i..
2. **Si rimanda** allo **specifico regolamento riportato nell'ALLEGATO 1 - REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.**

Art. 2. Le modalità di gestione anche telematiche delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

1. In adeguamento alle disposizioni del "Codice dell'amministrazione digitale" D.lgs n. 82/2005 e s.m.i. il Comune, si avvale, di apposita piattaforma informatica.
2. La presentazione di istanze e comunicazioni potrà avvenire solo in modalità telematica. Si rinvia al portale www.suap.cmvallecamonica.bs.it per gli aspetti procedurali e di gestione di tutte le pratiche edilizie.

Art. 3. Le modalità di coordinamento con il SUAP

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina con quali procedure garantisce l'integrazione tra lo SUAP e lo SUE, e specifica quali siano i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**Art. 4. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati****4.1. Autotutela**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ricorrano le condizioni previste dalla vigente normativa (Legge 241/1990, articolo 21-nonies) per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
2. 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.
3. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del procedimento.

4.2. Riesame

1. La procedura di riesame è attivata quando, in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria.
2. Il riesame può anche essere attivato ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
3. Per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.

Art. 5. Certificato di destinazione urbanistica

1. L'istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica può essere presentata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederlo e deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla domanda è necessario allegare:
 - a. Carta d'identità del richiedente;
 - b. Estremi catastali dell'area oggetto della domanda;
 - c. Planimetria con evidenziata l'area oggetto dell'istanza.
2. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:
 - a. le disposizioni urbanistiche vigenti e adottate riguardanti l'area interessata;
 - 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. i vincoli ai quali è assoggettata l'area.

Art. 6. Proroga e rinnovo dei titoli abitativi

1. La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi sono normati ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001 e s.m.i., che in particolare disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire e indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

2. La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera, difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari.
3. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.
4. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.

Art. 7. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. In caso di sopravvenuta carenza delle condizioni di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. e/o in presenza di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità accertate a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico o di segnalazione pervenuta dal Comando dei Vigili del Fuoco, il Sindaco può disporre con apposita ordinanza l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati, inibendone l'utilizzo per i proprietari, per gli occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate e comunque fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari con l'ausilio della direzione di un tecnico libero professionista di fiducia.
2. La revoca di tale ordinanza potrà avvenire solo dopo l'eliminazione delle cause che hanno determinato l'inagibilità ed è comunque subordinata alla presentazione di una perizia, a firma del medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.
3. Si richiamano le disposizioni dell'articolo 222 del regio decreto n.1265/1934, dell'articolo 26 del D.P.R 380/2001.

Art. 8. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, è determinato dalla legge in relazione alla destinazione dell'immobile.
2. Il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
3. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda (si rimanda all'allegato A della Prima parte dell'Indice relativa ai "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia") o al volume urbanistico (si rimanda all'allegato A della Prima parte dell'Indice relativa ai "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia") oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le tabelle della normativa vigente. *[Norma transitoria: fino all'adeguamento del PGT alle definizioni tecniche uniformi (rif. Art. 99 Disposizioni transitorie) è da intendersi per "superficie lorda" la "superficie lorda di pavimento - SLP", così come definita nelle norme del PGT e per "volume urbanistico" il "volume - V", così come definito nelle norme del PGT.]*

4. Le modalità di pagamento e di rateizzazione sono demandate a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.
5. Per le maggiorazioni, riduzioni ed esoneri si rimanda a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.

Art. 9. Pareri preventivi

1. Per progetti particolarmente complessi, il Comune può esprimere pareri preventivi o esercitare attività di consulenza preventiva di cui all'art. 1 del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) o della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo).

Art. 10. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO del presente regolamento, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

Art. 11. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Si richiamano le disposizioni di cui alla legge 241/1990 e s.m.i. e D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

Art. 12. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e s.m.i..
2. L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

Art. 13. Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa può indicare procedure per eventuali concorsi di urbanistica e di architettura per promuovere la qualità del progetto anche nella sua dimensione paesaggistica.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 14. 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, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

14.1. Comunicazione d'inizio lavori

1. L'inizio lavori deve avvenire entro non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio.
2. Nel caso di CILA e SCIA (ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 e s.m.i.) la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima fatte salve diverse indicazioni relative alla modulistica unificata.
3. Nel caso di SCIA di cui all'art. 23 del DPR 380/2001 e s.m.i. la comunicazione di inizio lavori non può avvenire prima che siano trascorsi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della pratica al SUE e qualora si tratti di SCIA condizionata a seguito dell'avvenuta efficacia della segnalazione medesima e comunque deve intervenire entro un anno dall'efficacia del titolo edilizio autocertificato.
4. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.
5. Sono altresì soggetti a preventiva comunicazione da parte dell'interessato, i cambi di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52.2 della LR 12/2005 e s.m.i., da effettuarsi con la presentazione di modulistica regionale prevista per la CILA.

14.2. Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

14.3. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità. Tale voltura non comporta il riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

14.4. Assenza del Direttore dei lavori

1. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia o lo Sportello Unico Attività Produttive, della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

Art. 15. Ultimazione dei lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione, esso decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata (allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico Attività Produttiva) dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro cinque/quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate siano state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art. 16. Occupazione di suolo pubblico

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il soggetto interessato o il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere al Comune; la relativa autorizzazione con un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.
4. Trova applicazione quanto determinato nel **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEI CANONI PER L'OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE.**

Art. 17. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

1. Per l'esecuzione di opere di bonifica in genere, si applica quanto previsto dal Titolo V del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. e quanto riportato nella ricognizione normativa di cui all'Allegato C dalla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 e s.m.i..

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art. 18. 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.
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. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed hanno l'obbligo di attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Amministrazione.

Art. 19. Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, e li comunica all'Amministrazione, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune.

Art. 20. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
4. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.

5. I cantieri devono essere dotati di idonee attrezzature di servizio conformi alle norme igienico-sanitarie (wc, docce, spogliatoi, pronto intervento, ecc.) per il personale addetto, qualora occorrenti e prescritti dalle apposite normative di settore.
6. Il cantiere deve essere dotato di apposito “cartello di cantiere” come disposto dal successivo articolo.
7. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.
8. Il comune potrà determinare attraverso atto formale, giorni e orari compatibili per le attività di cantiere.
9. Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.
10. I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi e con altezza non inferiore a m 2,00, atte ad impedire l’accesso agli estranei alle lavorazioni, e devono essere opportunamente presegnalati con idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso per le ore notturne e nei casi in cui si abbia scarsa visibilità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l’esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. La recinzione dovrà essere mantenuta in condizioni ottimali con aspetto decoroso per tutta la durata delle opere e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell’ambiente anche a seguito di danneggiamento. L’Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l’ottenimento del miglior risultato visivo. L’Amministrazione comunale ha facoltà - nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
11. Quando le opere di delimitazione del cantiere comportino l’occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta all’Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo quanto determinato nel **REGOLAMENTO PER L’APPLICAZIONE DEI CANONI PER L’OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE**. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.
12. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di “interruzione dei lavori” che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell’area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc..

Art. 21. Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell’accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni (o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata) realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
 - Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA);
 - Oggetto dell’intervento;
 - Estremi catastali;
 - Titolare e Committente dell’intervento;

- Data inizio dei lavori;
 - Termine massimo di fine lavori;
 - Progettista;
 - Direttore Lavori;
 - Progettista strutture (se previsto);
 - Direttore Lavori strutture (se previsto);
 - Progettista impianti (se previsto);
 - Direttore Lavori impianti (se previsto);
 - Impresa/e assuntrice dei lavori;
 - Imprese esecutrici dei lavori;
 - Responsabile del cantiere;
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto);
 - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto);
 - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
 - Collaudatore statico (se previsto);
 - Certificatore energetico (se previsto).
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- Estremi atti autorizzativi;
 - Concessionario dell'opera;
 - Responsabile Unico del Procedimento;
 - Oggetto dell'appalto;
 - Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile);
 - Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile);
 - Modalità di realizzazione;
 - Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro);
 - Costi sicurezza (se nominato il C.S.);
 - Ribasso d'asta;
 - Impresa appaltatrice;
 - Imprese sub-appaltatrici;
 - Progettista architettonico;
 - Progettista strutture;
 - Progettista impianti tecnici;
 - Direttore lavori;
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione;
 - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione;
 - Direttore di cantiere;
 - Assistente tecnico;
 - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
 - Data contrattuale di inizio e termine dell'opera;
 - Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche;
 - Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001 e s.m.i.).

7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
8. Installazione del cartello di cantiere dovrà avvenire entro 5 (cinque) giorni dalla data di consegna dei lavori.

Art. 22. 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, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. La sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
5. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
6. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
7. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del piano di zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
8. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
10. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
11. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di

pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

12. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
 - a. alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete (vedere norme PUGS) che rimangono inutilizzati;
 - d. all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e. all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

Art. 23. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. All'interno delle soglie dimensionali relative alle varianti di cui alla normativa sovraordinata, fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:
 - a. scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
 - per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 30,00 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula: $Y = (X + 20) / 5$, dove al posto di X viene inserita la misura lineare espressa in metri ed, eseguendo l'operazione indicata, si ricava Y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X.
 - per le misure superiori a m. 30,00 il massimo scostamento ammissibile è di cm.10;
 - b. le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SUPERFICIE LORDA del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la SUPERFICIE LORDA complessiva.
4. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'amministrazione comunale prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.
5. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

6. Nelle aree soggette ai disposti del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per la valutazione di eventuali difformità dell'autorizzazione paesaggistica, valgono le disposizioni di cui al DPR 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

Art. 24. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Si richiamano le disposizioni del d.lgs n. 81/2008 e s.m.i. ed il DDG n. 119 del 14.01.2009 "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" e tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed in materia di prevenzione.

Art. 25. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune e alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
3. 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.

Art. 26. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo o 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.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 27. 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 debbono 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 e ritenzione del calore;
 - g. facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.
3. Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, tutti gli edifici devono disporre, in misura adeguata alla loro destinazione, degli impianti e dei dispositivi previsti dalle vigenti normative di settore al fine poterne attestare l'agibilità.

Art. 28. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort 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 alterati, alla riduzione dei rifiuti e del consumo del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono 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 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.

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.
5. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di igiene sanità pubblica dell'ATS competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, 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. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
7. È vietato realizzare nuove costruzioni o cambi di destinazione d'uso su aree/edifici dismessi da usi/utilizzi produttivi in assenza della verifica, attraverso specifici elaborati, delle condizioni di salubrità.
8. Per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica si rimanda al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12).

Art. 29. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

Art. 30. 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 pareri cogenti

1. Si richiamano le disposizioni normative di cui all'articolo 14 del Dpr 380/2001 e sm.i., all'articolo 5, commi 9-14 della legge 12 luglio 2011, n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70), dall'art.43 all'art. 48 della LR 12/2005 e s.m.i..
2. In particolare si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 102/2014, articolo 14, e quelle previste all'articolo 12 del d.lgs. 28/2011, le quali prevedono specifiche deroghe dei parametri per gli edifici di nuova costruzione, che possono essere applicate anche per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Art. 31. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i..
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e s.m.i.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei - Conferenza Stato Regioni - 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m³.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista,

in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

11. Alternativamente ove per comprovate esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato come sopra descritto, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato anche per impedire la diffusione del gas radon all'interno degli ambienti. Tale condizione dovrà essere verificata previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale.
12. I muri perimetrali dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm, aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,5 mq posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque a idonea distanza dal fabbricato, e aventi base posta a quota più bassa rispetto al pavimento dei locali.
13. Per i locali ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento del piano terra deve essere ad una quota almeno maggiore di cm 10, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno immediatamente adiacente ai locali stessi e comunque più alto della superficie dell'eventuale marciapiede esistente.

Art. 32. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Si veda l'allegato ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE.
2. Per quanto non previsto dall'ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE si rimanda al Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Art. 33. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.

4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a. essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - b. essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - c. essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - d. il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi - trabattelli, ecc.).
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

Art. 34. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274.

2. Per la definizione di “nuova collocazione”, si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibili e le aree di divieto.
5. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all’interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d’azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. In nessun caso è consentita l’installazione degli apparecchi da gioco all’esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all’attività di sala giochi.
7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l’insegna o comunque per l’identificazione della sala giochi, del termine di “Casinò” o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d’azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
8. L’apertura delle sale scommesse di cui all’art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**Art. 35. Strade**

1. La realizzazione di strade carrabili pubbliche o di uso pubblico dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali di cui al D.lgs 285/92 e s.m.i, (Nuovo Codice della Strada), il relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 nr.495 aggiornato al D.P.R. 6 marzo 2006, n.153) e le Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali - D.M. Infr. e Trasp. 19 Aprile 2006.
2. La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente.

Art. 36. Portici

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a **m 1,50** di larghezza e **m 3,00** di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a **m 3,00**.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il Comune, in sede di rilascio di assenso edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 37. Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. Per la realizzazione di piste ciclabili ci si attiene alle prescrizioni ed alle indicazioni tecniche contenute nelle leggi 28 giugno 1991, n. 208 e 19 ottobre 1998 n.366; nel D.M. 30 novembre 1999 n. 557, nella DGR n. VI/47207 del 22 dicembre 1999 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".

Art. 38. Aree per parcheggio**38.1. Parcheggi Pubblici**

1. Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione secondaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. In generale, la localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.
2. Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.
3. Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

4. Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde di pertinenza è raccomandata la realizzazione di un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete fognaria, secondo la normativa vigente.

38.2. Parcheggi privati

1. Si considerano parcheggi privati gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Si richiamano le disposizioni di cui alla L. 122/1989 e s.m.i..

Art. 39. Piazze e aree pedonalizzate

1. Il Comune favorisce e promuove l'organizzazione di piazze, aree pedonalizzate e/o spazi aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, indicando limiti e delimitazioni, chiaramente identificabili, rispetto alle strade carrabili che possono eventualmente interferire o confluire.

Art. 40. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. 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.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di **m 1,50**, dislivello non superiore a **m 0,15** e pendenza massima non superiore all'**8%** e realizzati in blocchetti in cls o in materiale diverso a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Resta inteso per ciò che concerne le ristrutturazioni o interventi sull'esistente le eventuali richieste di sistemazione di marciapiedi verranno valutate, caso per caso, dall'Ufficio competente.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al **12%**.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

Art. 41. Passi carrai ed 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.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 m e superiore a 10 m.
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.
6. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 4 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
7. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del d.p.r. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.
8. I cancelli inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica integrati da segnali visivi e acustici di movimento.

Art. 42. Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, devono inoltre corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante.
3. L'installazione è autorizzata tramite provvedimento unico del SUAP comprensivo di Permesso di costruire ed è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato inoltre all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.
7. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Art. 43. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle Norme del Piano di Governo del Territorio vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione per l'occupazione del suolo, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del titolo abilitativo può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. Il titolo abilitativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale del medesimo.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare dell'autorizzazione; tali spese devono essere rimborsate; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nel presente Capo all'Art. 41 "Passi carrai ed uscite per autorimesse", sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.
9. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a. targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b. piastrelle e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di 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.
10. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
11. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 9, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

12. 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.
13. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 9, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
14. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 9, debbono 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.

Art. 44. Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui al successivo Art. 66 "Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi".
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni devono essere realizzate così come specificato nel PGT vigente.
4. Recinzioni e zoccolature di foggia diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,00 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano a quanto stabilito nel precedente Art. 41 "Passi carrai ed uscite per autorimesse".
6. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

Art. 45. Numerazione civica

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.

3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, i numeri civici in precedenza assegnatigli, affinché siano soppressi.
4. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

Art. 46. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Il comune promuove e incentiva la realizzazione di spazi adibiti al posteggio e ricarica delle biciclette.
2. Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è fatto obbligo di consentire il deposito di biciclette in cortili o spazi comuni.
3. Per la mobilità urbana, si rimanda alla Legge 11 Gennaio 2018 n.2.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**Art. 47. Aree verdi**

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
3. È 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.
4. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
5. Il comune può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi e arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
6. Il Comune, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

Art. 48. Parchi urbani

1. I parchi pubblici urbani ed i giardini pubblici di interesse storico e documentale sono curati dagli Enti preposti per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.
2. Ogni intervento edilizio previsto negli ambiti sopra descritti, deve perseguire l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Art. 49. Orti urbani

1. Il Comune può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole. In tale caso con deliberazione della Giunta comunale sono stabiliti i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.

Art. 50. Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I Parchi, i sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale sono curati dal Comune/Enti/Aziende preposte per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.

Art. 51. Sentieri

1. I sentieri pubblici o di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e devono essere mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.
2. Il Comune intende promuovere la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini

Art. 52. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, in coerenza con i contenuti delle norme di attuazione di argomento geologico ed ambientale del P.G.T.
2. Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare, deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio. Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.
3. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli e sul regolamento regionale per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Art. 53. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

1. Si rimanda alle norme della rete ecologica comunale del PGT.

Art. 54. Connessioni alla rete verde comunale

1. Si rimanda alle norme della rete ecologica comunale del PGT.

Art. 55. Bonifiche e qualità dei suoli

1. Si rimanda alle norme vigenti nazionali, regionali e alle disposizioni del regolamento locale d'igiene.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE**Art. 56. Approvvigionamento idrico**

1. È fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad essa assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.
2. Per le disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica si rimanda all'Art. 6 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, N. 2.

Art. 57. Depurazione e smaltimento delle acque

1. Si rimanda al Regolamento Regionale 29 marzo 2019, n. 6 "Disciplina e regimi amministrativi degli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue urbane, disciplina dei controlli degli scarichi e delle modalità di approvazione dei progetti degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, ...)".

Art. 58. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Fermo restando i requisiti prestazionali previsti per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori da 12 litri ciascuno. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di **mq 3,00**, non concorrerà alla formazione della Superficie Lorda.
2. Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati da 120÷240 litri. La superficie necessaria, in misura massima di **mq 15,00**, non concorrerà alla formazione della Superficie Lorda.

Art. 59. Distribuzione dell'energia elettrica

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, anche provvisorie, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici.
3. I nuovi elettrodotti dovranno essere interrati; per comprovate impossibilità potranno essere rilasciate deroghe motivate.
4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel PGT vigente.

Art. 60. Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 61. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a **mq 500** e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del sopraccitato decreto, la predisposizione all'allaccio per la possibile 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 auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al **20 per cento** di quelli totali.

Art. 62. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale deve avvenire obbligatoriamente nella misura minima prevista dalla vigente normativa di riferimento. Le leggi ed i regolamenti regionali stabiliscono le modalità di ottenimento delle prescritte autorizzazioni per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche che si intende realizzare per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione.

Art. 63. Telecomunicazioni

2. Gli edifici di nuova costruzione, ovvero in caso di opere di ristrutturazione pesante che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, in relazione alla loro destinazione d'uso, devono rispettare il disposto di cui all'art. 135-bis (Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 64. Rete di illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici, devono essere eseguiti secondo criteri di anti inquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico.

Art. 65. Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Ai fini del presente regolamento il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.
2. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla LR 31/2015 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**Art. 66. 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 agibilità, di decoro, oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

Art. 67. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo precedente, tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con particolare attenzione alle facciate direttamente percepibili dagli spazi pubblici.
2. Gli interventi di ristrutturazione e di recupero che coinvolgono i prospetti e le facciate degli edifici, devono armonizzarsi nelle linee e nei materiali con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice storico/ambientale, pur senza dover essere necessariamente simili o ripetitivi di questi ultimi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente edificato o rurale/naturale nel rispetto delle caratteristiche proprie di riconoscibilità.
3. In tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree dei "Nuclei di Antica Formazione" è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale.
4. Negli interventi su edifici esistenti devono essere conservati gli eventuali elementi di pregio architettonico rinvenibili in elementi quali gronde, cornicioni, decorazioni pittoriche, balaustre, ringhiere, ovvero ogni altro elemento decorativo di pregio; è fatto divieto di rimuovere dipinti murali, decorazioni artistiche, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi e di interesse documentario quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili, esposti o meno alla pubblica vista, salvo diverso parere dell'U.C. o della Soprintendenza
5. Il Responsabile del Servizio competente, sentito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e fatti salvi eventuali pareri vincolanti, ovvero Autorizzazioni della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, può:
 - a. in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
 - b. disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

Art. 68. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**68.1. Parapetti**

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a cm 100 (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
3. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
4. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metallo, cemento faccia a vista, materiali lapidei, mattoni pieni, muri intonacati; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

68.2. Sporgenze

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - m 1,50 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale;
 - m 1,50 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad un'altezza minima di m 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
 - m 0,30 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di m 4,50.

Art. 69. Allineamenti

1. In tutte le zone, in cui gli edifici esistenti formino allineamenti prevalenti verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni e/o i nuovi ampliamenti possono essere ammessi od obbligati al rispetto di tali allineamenti, anche in deroga alle altre norme sulle distanze.
2. In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente anche in deroga alle norme sulle distanze, ad eccezione del rispetto della distanza dei 10,00 metri dalle pareti finestrate.

Art. 70. Piano del colore

1. Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non suscitino una disarmonia con l'ambiente ed in particolare, per gli edifici storici, devono adottarsi tecniche e materiali consoni alla tradizione.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali devono essere concordati con la Soprintendenza.
3. In generale i fronti esterni di ciascun edificio, anche con più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità di intervento.
4. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale, può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Nel caso di proprietà frazionata o di intervento su porzione di edificio, gli interventi su elementi architettonici, di arredo e di finitura successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero dovranno riferirsi ad un progetto unitario da presentare a cura di tutti i proprietari.
7. Gli edifici realizzati a nuovo e/o oggetto d'intervento dovranno essere tinteggiati prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori.
8. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
9. Per quanto non previsto si rimanda al Piano del Colore comunale.

Art. 71. Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Sono consentite coperture piane o con andamento diverso da quello a falda o padiglione esclusivamente nel caso in cui sia dimostrato il miglioramento dei requisiti di efficienza bioenergetica.
2. Dovrà comunque essere valutato l'inserimento paesistico delle coperture nel tessuto consolidato residenziale.

Art. 72. Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione assume un ruolo fondamentale nell'ambito del progetto urbano in quanto strumento in grado di cambiare totalmente lo scenario di edifici e piazze, senza andare ad alterarne le forme. Il presente Regolamento Edilizio è derogabile dal Piano dell'Illuminazione pubblica.
2. Dovranno essere evitate intensità luminose eccessive, forzature ad effetto, rese cromatiche incoerenti con le tipologie dei materiali del sito che possono entrare in contrasto con il paesaggio considerato come unità di parti naturali ed edificate.
3. L'illuminazione pubblica del sistema viario stradale dovrà essere realizzata in base alla classificazione funzionale delle strade (urbane ed extraurbane) e dovrà essere tesa a mettere chiaramente in evidenza le funzioni rispetto al contesto urbanizzato, alle utenze, al tipo e ai volumi di traffico.

4. Le emergenze architettoniche ai sensi del D. Lgs. 42/2004 visibili dalle strade extraurbane e di accesso al centro abitato dovranno essere oggetto di illuminazione di tipo artistico/monumentale.
5. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla LR 31/2015 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

Art. 73. Griglie ed intercapedini

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Art. 74. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui titoli abilitativi sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. Il comune ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.
5. Le unità di trattamento esterne degli impianti di condizionamento, così come eventuali pompe di calore, devono essere collocate in posizioni occultate alla vista da strade e spazi pubblici. Qualora ubicate su balconi e terrazzi dovranno essere opportunamente schermate per minimizzarne l'impatto visivo.
6. Nelle aree dei "Nuclei di Antica Formazione", di norma, gli impianti di qualsiasi tipo devono essere collocati sugli affacci interni dei fabbricati o, comunque, in posizione non percepibile dallo spazio pubblico.

Art. 75. Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.
4. Nei "Nuclei di Antica Formazione", i serramenti, le persiane e le ante esterne devono essere in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.
5. Se adeguatamente motivate, eventuali deroghe alle norme suddette, potranno essere concesse previo parere della Commissione per il Paesaggio.

Art. 76. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. Nelle aree dei "Nuclei di Antica Formazione", le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti terziari, direzionali e commerciali, debbono essere realizzate, previo parere della Commissione per il Paesaggio, con tipologia e disegno adeguati al contesto ambientale.
6. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili e possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
7. Il Comune potrà dotarsi di un REGOLAMENTO SUGLI IMPIANTI PUBBLICITARI che avrà prevalenza normativa rispetto a quanto disposto nel presente regolamento.

Art. 77. Cartelloni pubblicitari

1. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 76 "Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe" del presente REC (Regolamento Edilizio Comunale).

Art. 78. Muri di cinta

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a m 4,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a m 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietrame, o in calcestruzzo armato rivestito in pietra secondo la tradizione costruttiva del posto (aspetto del muro a secco o altra lavorazione tipica locale).
5. Per i muri di sostegno isolati, il comune, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. Il comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.
7. I muri contro terra, necessari alla costruzione di rampe per l'accesso a locali interrati o seminterrati, potranno essere rivestiti in materiali consoni all'intorno architettonico esistente o in progetto.
8. I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. È vietata la sostituzione dei medesimi con muri in calcestruzzo; è ammesso, invece, il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile venga ricoperta da pietrame in modo da attribuire in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco o tradizionale.
9. Deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate dal responsabile dell'Area competente, solo se motivate da particolari motivi di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni.

Art. 79. Beni culturali e edifici storici

1. I beni culturali sono definiti dalla parte seconda del Testo Unico D. Lgs.42/2004 e s.m.i. e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

Art. 80. Cimiteri monumentali e storici

1. I cimiteri monumentali e quelli storici sono soggetti alla normativa di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i ed alla disciplina del vigente Piano Cimiteriale.

Art. 81. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
2. Per gli interventi con affaccio su spazi pubblici sia di nuova edificazione, sia di ampliamento e ristrutturazione, che modifichino l'aspetto esteriore, si raccomanda la preventiva verifica delle vigenti norme UNI sui criteri di prevenzione del crimine nella pianificazione urbanistica e progettazione edilizia, aventi lo scopo di sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini. In particolare, per la pianificazione urbanistica in generale e per gli edifici residenziali, i negozi e gli uffici si dovranno tenere in considerazione le seguenti norme: UNI EN 14383-1, UNI CEN/TR 14383-2, UNI CEN/TS 14383-3 e UNI CEN/TS 14383-4.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI**Art. 82. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche****82.1. Progettazione universale - superamento barriere architettoniche**

1. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'Accessibilità.
2. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
3. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

82.2. Progettazione universale - accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici - barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli Articoli della Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).
2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.
3. I condomini residenziali favoriscono le migliori per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
4. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27/01/2010, n. 17).
5. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:
 - a. ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
 - b. agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;

- c. agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- d. agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisoriale come previsto dalla normativa.

Art. 83. Serre bioclimatiche

1. Si rimanda alla LR 39/2004 e smi.
2. Per la loro funzione le serre devono essere progettate con una esposizione corretta: sud, sud est o sud ovest, e la captazione della luce solare non deve essere ostacolata da ombre di altri edifici o alberi.
3. I progetti devono essere accompagnati da una relazione termotecnica che descriva in modo inequivocabile, attraverso i necessari calcoli energetici, la funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale dell'edificio, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.
4. In presenza di vincoli architettonici, paesaggistici e ambientali (come in una ristrutturazione che deve essere conforme all'ambito tutelato in relazione soprattutto agli elementi tipologici e di impiego di materiali) le soluzioni sono da ricercare a livello normativo e progettuale.

Art. 84. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Sugli edifici esistenti e nelle relative aree pertinenziali è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio, dei singoli edifici e delle aree pertinenziali, previa verifica di conformità con gli strumenti urbanistici in vigore e le leggi di settore.

Art. 85. Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; 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.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
7. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

Art. 86. Strade e passaggi privati e cortili

86.1. Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a. alla pavimentazione, se l'Amministrazione comunale la ritiene necessaria;
 - b. alla manutenzione e pulizia;
 - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f. all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 6,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli (piazzola di mt 12 di diametro).
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m 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. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

86.2. Rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili 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%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:

- a. 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b. 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c. 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - d. 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Non è obbligatoria l'installazione del semaforo per regolare gli accessi alle rampe negli edifici residenziali mono e bifamiliari.
 5. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezziera della carreggiata, deve essere non inferiore a:
 - a. 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b. 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
 6. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque.
 7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

Art. 87. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine di edifici.
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 corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
 - a. altezza fino a m. 8,00: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6,00;
 - b. altezza fino a m. 12,00: lato minimo m. 3, superficie minima mq. 9,00;
 - c. altezza fino a m. 18,00: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12,00;
 - d. altezza oltre a m. 18,00: lato minimo m. 4, superficie minima mq. 16,00.
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. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale anche ai piani interrati.
8. Per quanto non regolamentato si applica il Regolamento Locale di Igiene.

87.1. Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aerilluminazione, 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.
5. Per quanto non regolamentato si applica il Regolamento Locale di Igiene.

Art. 88. Intercapedini e griglie di areazione

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. Le intercapedini non sono destinati alla permanenza delle persone.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m 1,50.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Il fondo dell'intercapedine deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
4. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.
5. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq 1,00.
6. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con inferriata a superficie piana antisdrucchiolevole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm 2,00.
7. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.
8. Per quanto non regolamentato si applica il Regolamento Locale di Igiene.

Art. 89. Recinzioni

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'Art. 44 "Recinzioni" del presente REC (Regolamento Edilizio Comunale).

Art. 90. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti.

2. Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali tradizionali nel rispetto delle caratteristiche locali e coloriture delle facciate nelle tinte della tradizione.

Art. 91. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle Norme tecniche di attuazione del PGT.
2. In generale le aree di pertinenza degli edifici a qualunque destinazione vanno sistemate a giardino, a orto o pavimentate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto, se non oggetto di specifica autorizzazione.
3. Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
4. Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Art. 92. Piscine

1. Le piscine private, sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
2. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. La costruzione di piscine è ammessa esclusivamente nelle aree di pertinenza dell'edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo, nei limiti della verifica del verde privato e del rapporto di copertura della zona urbanistica di riferimento (se ne ricorrono i presupposti normativi).
3. Nella costruzione di piscine in muratura o altri materiali rigidi autoportanti deve essere osservata una distanza di m 2,00 dal bordo vasca ai confini di proprietà.
4. Gli impianti di filtrazione devono essere alloggiati in apposito volume tecnico interrato.
5. Le piscine devono essere mantenute in perfette condizioni di funzionalità o, alternativamente, devono essere svuotate e messe in condizioni di sicurezza.
6. Lo scarico della piscina deve essere collegato alla pubblica fognatura, previa acquisizione di specifica autorizzazione all'allaccio.
7. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera.

Art. 93. Altre opere di corredo agli edifici

93.1. Costruzioni prefabbricate

1. Le costruzioni prefabbricate 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.

93.2. Terrazzi

2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a m 1.00.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0.5%.

93.3. Opere accessorie

1. Sono considerate opere accessorie in regime edilizio libero quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non si riconoscono con superficie coperta e/o superficie lorda/volume e non sono stabilmente infisse al suolo.
2. Rientrano fra le opere suddette i seguenti manufatti:
 - a. i forni in muratura e/o barbecue, limitatamente necessari per la cottura dei cibi, con superficie non superiore a mq 2,50 ed altezza, alla sommità del comignolo, non superiore a m 3,00.
3. Le opere accessorie possono essere realizzate in aderenza a muri di contenimento dei terrazzamenti od a edifici esistenti, non devono osservare distanze minime da edifici e/o confini, ad eccezione dei forni per i quali è prescritto che il cono di emissione dei fumi, avente un'ampiezza di 60° con vertice nel punto di emissione, non deve intercettare alcun edificio.

Art. 94. Manufatti per gli spazi pertinenziali - accessori esterni**94.1. Pergolato**

1. Il pergolato è un elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, costituito da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante, senza chiusure laterali.
2. Gli elementi infissi al suolo del pergolato devono rispettare le seguenti **distanze**:
 - m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo tra le parti;
 - m 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a distanza inferiore previo accordo tra le parti.
3. Il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, non ad aumentare l'abitabilità dell'immobile né a creare riparo (*Corte di Cassazione sentenza 23183/2018*).
4. Il pergolato se viene coperto nella parte superiore con una struttura non facilmente amovibile, si trasforma in una tettoia. Dall'edilizia libera si passa quindi al permesso di costruire. (*Consiglio di Stato sentenza 306/2017*).
5. Per pergolati di **limitate dimensioni** si intendono pergolati realizzati con elementi aventi sezione limitata al minimo necessario (se in legno massimo 15 cm per lato; se in ferro o in metallo massimo 10 cm per lato), atti a consentire il sostegno di piante rampicanti. Dimensioni massime ammesse: altezza m 3.00, superficie mq 15,00.
6. Se di **limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**, non necessita di titolo abilitativo, come previsto dal punto 46 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).
7. I pergolati di **grandi dimensioni**, tutti quelli diversi dai punti 5 e 6, ancorati al suolo con opere di fondazione o composti da elementi in muratura, non sono classificati tra le attività di edilizia libera.

94.2. Pergotenda

1. La pergotenda è da intendersi quale struttura intermedia tra pergolato e tenda, la cui finalità è quella di rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità abitative, come terrazzi o giardini, per determinati periodi di tempo.
2. La pergotenda è una struttura in cui “l’opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all’estensione della tenda” (*Consiglio di Stato sentenza 5737/2018*).
3. Gli elementi infissi al suolo dalla pergotenda devono rispettare le seguenti **distanze**:
 - m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo tra le parti;
 - m 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a distanza inferiore previo accordo tra le parti.
4. L’installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento della pergotenda **di limitate dimensioni** rientrano tra le attività di edilizia libera, ai sensi del punto n.50 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera (DM 2 marzo 2018).
5. Per pergotende di **limitate dimensioni** si intendono strutture aventi le seguenti dimensioni massime: altezza m 3.00, superficie mq 15,00.
6. La pergotenda è costituita da una struttura leggera, destinata ad ospitare tende retrattili in materiale plastico, non determina una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e pertanto non è soggetta al rilascio del permesso di costruire. Al contrario, quando la struttura per le sue caratteristiche tecniche altera la sagoma dell’edificio, ha una dimensione considerevole e presenta un ancoraggio massiccio al suolo, va classificata come nuova costruzione e per la sua realizzazione è richiesto il permesso di costruire.

94.3. Gazebo

1. Il gazebo è una struttura coperta, ma aperta verso l’esterno.
2. Gli elementi infissi al suolo del gazebo devono rispettare le seguenti **distanze**:
 - m 1,5 dai confini e dagli spazi pubblici o a distanza inferiore previo accordo tra le parti;
 - m 3,0 tra costruzioni su fondi finitimi o a distanza inferiore previo accordo tra le parti.
3. Per gazebi di **limitate dimensioni** si intendono gazebi realizzati con elementi aventi sezione limitata al minimo necessario (se in legno massimo 15 cm per lato; se in ferro o in metallo massimo 10 cm per lato), con dimensioni massime ammesse: altezza media di m 3.00, superficie mq 15,00.
4. Secondo il punto n. 44 del Glossario unico, l’installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di **gazebo di limitate dimensioni non stabilmente infissi al suolo** sono opere di edilizia libera. Il Glossario aggiunge inoltre che rientrano nell’edilizia libera le opere contingenti e temporanee, destinate ad essere rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a 90 giorni.
8. I gazebi di **grandi dimensioni**, tutti quelli diversi dai punti 3 e 4, non sono classificati tra le attività di edilizia libera.

94.4. Pensilina

1. La definizione è riportata al **punto 38** dell’ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695.
2. La pensilina è da intendersi quale struttura atta a proteggere le finestre o le porte-finestre dagli agenti atmosferici.
3. È obbligatorio rispettare le **distanze** così come definite nel PGT: per le pensiline con aggetti **inferiori a m 1,5** non si devono rispettare le distanze dagli edifici, dai confini e dagli spazi pubblici.

94.5. Tettoia

1. La definizione è riportata al **punto 41** dell'ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695.
2. La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri dell'appartamento e non suscettibile di completamenti quali mura perimetrali a chiusura, in quanto esaurentesi nell'insieme degli elementi strutturali e di copertura.
3. Il pergolato non può essere trasformato in tettoia. L'impatto visivo della tettoia è maggiore di quello prodotto da un pergolato, che normalmente non ha chiusure laterali ed è costituito da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire una struttura ombreggiata. (*Consiglio di Stato sentenza 825/2015*).
4. È obbligatorio rispettare le **distanze** così come definite nel PGT.

94.6. Veranda

1. La definizione è riportata al **punto 42** dell'ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695.
2. La veranda per sua natura è realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, e per questo, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e modifica della sua sagoma, per la quale è necessario dotarsi del permesso di costruire.
3. È obbligatorio rispettare le **distanze** così come definite nel PGT.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 95. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, il responsabile del competente ufficio comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'amministrazione a spese del contravventore.
5. Il responsabile del competente ufficio comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 96. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. La vigilanza durante l'esecuzione dei lavori è regolamentata al Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 97. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le violazioni delle norme del presente regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo non superiore ad euro 500,00.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 98. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, secondo quanto disposto all'art. 29 della l.r. 12/05 e s.m.i salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del responsabile del competente ufficio comunale cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.
3. Non costituisce variante al presente regolamento edilizio, l'aggiornamento degli allegati e la correzione dei riferimenti normativi sopravvenuti.

Art. 99. Disposizioni transitorie

1. Fino all'adeguamento, previsto dalla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, del PGT alle definizioni tecniche uniformi, di cui all'ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel regolamento edilizio o nel PGT vigente alla data di approvazione del presente regolamento.
2. Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'efficacia del presente Regolamento.
3. Il nuovo PGT, la sua revisione e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.

ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	

14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	

17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	

27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	

35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

ALLEGATO 1 - REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del

Art. 1. Finalità

ALLEGATO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

Art. 1. Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica, il cui progetto dovrà garantire almeno i requisiti minimi di cui all'Art. 14 "Inagibilità igienico-sanitaria" lettera c e d.
3. Negli interventi di manutenzione straordinaria (art.3 lettera b) d.p.r. 380/2001 s.m.i.) la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
5. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

Art. 2. Disposizioni generali

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
 - a. a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;
 - b. in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
 - c. in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
3. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.

4. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
5. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
6. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
7. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.
8. Inoltre, nei casi ricadenti nelle fattispecie di cui al comma 1 lettera a), qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esauriva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini", accompagnata da una esauriva relazione tecnica descrittiva.
9. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati all'ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica, nonché sempre e in ogni caso all'eventuale altro ufficio competente e per conoscenza, all'ARPA Lombardia.
10. Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni emergerà la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto nelle norme vigenti.
11. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.

Art. 3. Bonifica e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente articolo, evidenzino 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.
2. 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, ma non interrompe l'esame delle istanze.
3. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
4. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, lo stesso deve essere necessariamente essere condizionato al buon fine del procedimento di bonifica.

5. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
6. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle subaree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
7. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
8. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
9. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi:
 - a. opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
 - b. lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
 - c. opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
 - d. le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.
10. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
11. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigore del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, l'efficacia del relativo titolo abilitativo è sospesa.

Art. 4. Manutenzione delle costruzioni

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione all'Ufficio competente del Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'Azienda Territoriale Sanitaria, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. 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 sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

Art. 5. Materiali impiegati per le costruzioni

1. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:
 - a. sicurezza in caso di incendio;
 - b. igiene, salute e fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.
2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

Art. 6. Divieto di riuso di materiali

1. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.
2. È altresì vietato per le colmate l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

Art. 7. Superficie permeabile (definizioni nr.9 e 10 RET DGR all.B)

1. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova edificazione (ex art.3 comma 2 lett. e DPR 380/2001), fatto salvo il rispetto della disciplina pianificatoria locale vigente, dovrà avere una superficie permeabile destinata a verde non inferiore al:
 - a. **30%** nelle zone residenziali;
 - b. **15%** nelle zone produttive, commerciali e terziarie; per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

2. Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Nei lotti destinati ad attività artigianali e/o industriali le aree a verde dovranno essere delimitate da idonee cordolature. Per le aree esterne di pertinenza degli edifici si dovrà perseguire l'impiego di materiali o soluzioni costruttive delle pavimentazioni volte a migliorare la dispersione delle acque meteoriche nel suolo e a ridurre l'effetto isola di calore.
3. Per i piani attuativi il computo della superficie permeabile, comunque aggiuntiva alle eventuali aree a verde derivanti da standards urbanistici vigenti, deve essere calcolato con riferimento alla superficie fondiaria interessata dall'intervento. Per tali casi nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti; negli elaborati di progetto dovrà essere esplicitato il valore di superficie permeabile da mantenere in ciascun lotto.
4. Nei casi di:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. ed alla legislazione regionale vigente;
 - b. interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. ed alla legislazione regionale vigente;
 - c. interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti ricompresi all'interno del tessuto urbano consolidato.

Gli indici di superficie scoperta e drenante di cui sopra costituiscono valori da realizzare, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) ove dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente e precedentemente autorizzata ancorché oggetto di cambio d'uso.

Art. 8. Requisiti aree di pertinenza

1. Prima del rilascio della agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata come previsto in progetto.
2. Salvo dimostrato impedimento tecnico o valutate ulteriori opportunità da parte del responsabile dell'ufficio competente comunale, ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a cm 80 ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

Art. 9. Intercapedini e vespai

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di m 0,30 e aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno mq 0,03, per ogni mq 100 di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

Art. 10. Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)

1. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.
2. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).
3. Se condominiali, i locali siti al piano seminterrato e al piano interrato sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
4. Possono essere dotati di impianto elettrico.
5. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

Art. 11. Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)

1. I Locali siti al piano seminterrato e al piano interrato agibili legittimamente autorizzati secondo le norme edilizie ed urbanistiche, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, devono garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti.
2. In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è subordinato a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente da richiedersi ad opere ultimate e preventivamente all'utilizzo degli spazi (ex art. 65 D.M. 81/08).
3. Il recupero di locali seminterrati ad uso abitativo è ammesso nel rispetto di quanto previsto da specifiche norme di settore. Il Comune potrà avvalersi del supporto dell'autorità sanitaria per l'analisi dei progetti di recupero e per l'eventuale vigilanza in materia.
4. I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili, quando possiedono i requisiti di cui alla L.R. n. 7/2017 e s.m.i..

Art. 12. Scale

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:
 - a. scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
 - b. scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.
2. Scale Primarie: Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente 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 scale che collegano più di due livelli, 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 o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante.

Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

- 3. Scale Secondarie:** 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 cm. 80.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

Art. 13. Locali non agibili posti al piano sottotetto (def.nr.21 RET DGR all.B)

1. I locali non agibili posti al piano sottotetto possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.
2. Se condominiali, i locali di cui al presente comma sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
3. Possono essere dotati di impianto elettrico.
4. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

Art. 14. Inagibilità igienico-sanitaria

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta della ATS, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso, con permanenza di persone, per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
 - a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b. assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
 - c. requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori previsti;
 - d. assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori previsti);
 - e. assenza di idonei servizi igienici;
 - f. assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
 - g. assenza di idoneo impianto elettrico.
6. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità da dimostrare dalla proprietà attraverso una perizia tecnica asseverata.