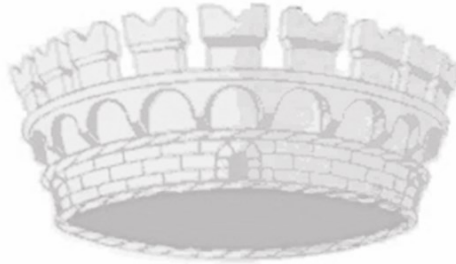


Comune di Sale Marasino

Provincia di Brescia



Regolamento edilizio comunale

Redatto ai sensi dell'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380



Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Publicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia Serie _____ n. _____ del _____

INDICE

ARTICOLO 1 - Oggetto del regolamento.....	6
---	---

PARTE PRIMA - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia 6

ARTICOLO 2 - Oggetto della parte prima.....	6
ARTICOLO 3 - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi.....	6
ARTICOLO 4 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	9
ARTICOLO 5 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo	16
ARTICOLO 6 - Modulistica edilizia unificata, elaborati e documentazione da allegare.....	17
ARTICOLO 7 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente a limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini.....	18
ARTICOLO 8 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente ai rispetti.....	19
ARTICOLO 9 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente alle servitù militari	19
ARTICOLO 10 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente agli accessi stradali	20
ARTICOLO 11 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente a zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.....	20
ARTICOLO 12 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente a siti contaminati	20
ARTICOLO 13 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale	21
ARTICOLO 14 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia	21

PARTE SECONDA - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia..... 23

ARTICOLO 15 - Oggetto della parte seconda.....	23
TITOLO I - Disposizioni organizzative e procedurali	23
CAPO I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....	23
ARTICOLO 16 - Sportelli unici ed organismi consultivi operanti sul territorio.....	23
ARTICOLO 17 - Sportello Unico dell'Edilizia.....	24
ARTICOLO 18 - Sportello Unico delle Attività Produttive	25
ARTICOLO 19 - Regolamento per l'istituzione e la gestione telematica dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e delle attività produttive.....	25
ARTICOLO 20 - Commissione per il paesaggio.....	25
CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi	26
ARTICOLO 21 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	26
ARTICOLO 22 - Certificato di destinazione urbanistica.....	28
ARTICOLO 23 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	28
ARTICOLO 24 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	30
ARTICOLO 25 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	31
ARTICOLO 26 - Pareri preventivi.....	31

ARTICOLO 27 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	32
ARTICOLO 28 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	33
ARTICOLO 29 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	34
ARTICOLO 30 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili	34
TITOLO II - <i>Disciplina della esecuzione dei lavori</i>	36
CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	36
ARTICOLO 31 - Comunicazione di inizio lavori	36
ARTICOLO 32 - Comunicazione di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili	36
ARTICOLO 33 - Comunicazione di fine lavori.....	37
ARTICOLO 34 - Occupazione di suolo pubblico	38
ARTICOLO 35 - Comunicazione di avvio opere di bonifica	39
CAPO II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	41
ARTICOLO 36 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	41
ARTICOLO 37 - Condizione del cantiere e recinzioni provvisorie	41
ARTICOLO 38 - Cartelli di cantiere.....	43
ARTICOLO 39 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	44
ARTICOLO 40 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze	46
ARTICOLO 41 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	46
ARTICOLO 42 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	47
ARTICOLO 43 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	49
TITOLO III - <i>Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali</i>	51
CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio	51
ARTICOLO 44 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	51
ARTICOLO 45 - 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 alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo	54
ARTICOLO 46 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	62
ARTICOLO 47 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità igienico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	64
ARTICOLO 48 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	65
ARTICOLO 49 - Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.	66
ARTICOLO 50 - Dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	68
ARTICOLO 51 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	70
CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	72
ARTICOLO 52 - Strade.....	72
ARTICOLO 53 - Portici.....	73
ARTICOLO 54 - Piste ciclabili.....	74
ARTICOLO 55 - Aree per parcheggio.....	75

ARTICOLO 56 - Piazze e aree pedonalizzate	76
ARTICOLO 57 - Passaggi pedonali e marciapiedi	77
ARTICOLO 58 - Passi carrai e uscite per autorimesse	79
ARTICOLO 59 - Chioschi/dehors su suolo pubblico	81
ARTICOLO 60 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e i chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....	82
ARTICOLO 61 - Recinzioni.....	83
ARTICOLO 62 - Numerazione civica	85
CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	86
ARTICOLO 63 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia delle aree verdi.....	86
ARTICOLO 64 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia dei parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale	88
ARTICOLO 65 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia degli orti urbani.....	89
ARTICOLO 66 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di parchi e percorsi in territorio rurale	90
ARTICOLO 67 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia dei sentieri.....	91
ARTICOLO 68 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la tutela del suolo e del sottosuolo	93
ARTICOLO 69 - Regolamento comunale per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato	93
CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	94
ARTICOLO 70 - Prescrizioni costruttive e funzionali comuni	94
ARTICOLO 71 - Approvvigionamento idrico	96
ARTICOLO 72 - Depurazione e smaltimento delle acque	98
ARTICOLO 73 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	100
ARTICOLO 74 - Distribuzione dell'energia elettrica	100
ARTICOLO 75 - Distribuzione del gas	101
ARTICOLO 76 - Ricarica dei veicoli elettrici	102
ARTICOLO 77 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	102
ARTICOLO 78 - Telecomunicazioni	104
CAPO V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	105
ARTICOLO 79 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	105
ARTICOLO 80 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	107
ARTICOLO 81 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	108
ARTICOLO 82 - Allineamenti.....	109
ARTICOLO 83 - Piano del colore	110
ARTICOLO 84 - Coperture degli edifici.....	111
ARTICOLO 85 - Illuminazione pubblica	112
ARTICOLO 86 - Griglie ed intercapedini.....	114
ARTICOLO 87 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	114
ARTICOLO 88 - Serramenti esterni degli edifici	116
ARTICOLO 89 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	117
ARTICOLO 90 - Cartelloni pubblicitari.....	118
ARTICOLO 91 - Muri di cinta	119
ARTICOLO 92 - Beni culturali e edifici storici	120
ARTICOLO 93 - Cimiteri monumentali e storici	121
ARTICOLO 94 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	122

CAPO VI - Elementi costruttivi	124
ARTICOLO 95 - Superamento barriere architettoniche	124
ARTICOLO 96 - Serre - Logge bioclimatiche	124
ARTICOLO 97 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	126
ARTICOLO 98 - Coperture, canali di gronda e pluviali	128
ARTICOLO 99 - Strade e passaggi privati e cortili	129
ARTICOLO 100 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine	131
ARTICOLO 101 - Intercapedini e griglie di aerazione	131
ARTICOLO 102 - Recinzioni	132
ARTICOLO 103 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici	135
ARTICOLO 104 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza	136
ARTICOLO 105 - Piscine	136
ARTICOLO 106 - Altre opere di corredo agli edifici	137
TITOLO IV - <i>Vigilanza e sistemi di controllo</i>	141
ARTICOLO 107 - Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	141
ARTICOLO 108 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	141
ARTICOLO 109 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	142
TITOLO V - <i>Norme transitorie</i>	143
ARTICOLO 110 - Aggiornamento del regolamento edilizio	143
ARTICOLO 111 - Testi coordinati	143
ARTICOLO 112 - Allegati	143
ARTICOLO 113 - Disposizioni transitorie	144
ARTICOLO 114 - Entrata in vigore	144
ARTICOLO 115 - Rapporto tra regolamento edilizio e norme tecniche del PGT	145
GLOSSARIO	146
RIFERIMENTI NORMATIVI VIGENTI ALL'ATTO DI REDAZIONE	147

ARTICOLO 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio (di seguito RE) disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse in relazione alle *leggi nazionali e regionali e in conformità alle disposizioni urbanistiche provinciali e comunali vigenti*.
2. Il presente RE è redatto nel rispetto delle disposizioni sancite nella Conferenza Unificata tenuta in data 20 ottobre 2016 dal titolo *Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016.

PARTE PRIMA - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

ARTICOLO 2 - Oggetto della parte prima

1. La presente parte del RE riferisce alla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme a livello nazionale e regionale. Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali la parte prima si limita a rinviare alla specifica normativa settoriale delle materie in cui è declinata.
2. Tenuto conto della complessità ed articolazione delle disposizioni normative di settore e della costante evoluzione del loro assetto sia a livello nazionale sia a livello regionale, il principio di rinvio vale automaticamente per i testi e le disposizioni normative vigenti al momento di realizzazione dell'attività edilizia comunque denominata e pertanto le disposizioni da applicarsi devono tenere conto delle modificazioni e integrazioni subite nel tempo e altresì della riscrittura dei contenuti.
3. A seguire, per ciascuna delle materie declinate con l'articolazione della presente parte, si indicano i riferimenti normativi nazionale e regionale vigenti che non costituiscono limitazione all'applicazione di diverse o nuove disposizioni eventualmente emanate a livello nazionale o regionale.

ARTICOLO 3 - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi è l'Allegato A, *Quadro delle definizioni uniformi*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016.
2. All'atto di redazione del presente RE il *Quadro delle definizioni uniformi* declina le seguenti definizioni:

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
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.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
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.
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.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
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.
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).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
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.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • gli spazi o i locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di • il collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
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.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
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.
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.
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.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
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.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata all'estremità: <ul style="list-style-type: none"> • inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • 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.
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
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.
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.
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.).
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.
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.
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.
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.
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.
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.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
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.
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.
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.
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.

ARTICOLO 4 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso sono il Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380, la Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territori e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016 e il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 15 dicembre 2016, n. 46 e pubblicato sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 46 in data 08 marzo 2017.
2. All'atto di redazione del presente RE gli articoli 3 e 3bis del DPR 380/2001 declinano le seguenti fattispecie di intervento edilizio:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) nuova costruzione;
 - f) ristrutturazione urbanistica;
 - g) conservazione.
3. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, la manutenzione ordinaria è riferita agli *"[...] interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*.

In particolare si tratta di interventi edilizi finalizzati al mantenimento dell'efficienza degli edifici, alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterazione dei caratteri originari ovvero aggiunta di nuovi elementi. Gli interventi di integrazione e/o mantenimento dell'efficienza degli impianti tecnologici esistenti non devono comportare modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli strettamente dedicati ad ospitare gli impianti stessi.

Si specifica altresì che vengono considerati interventi di manutenzione ordinaria su edifici a destinazione produttiva, commerciale ovvero agricola le seguenti opere:

 - riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici ovvero radio-televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali e/o delle facciate, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
 - riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici;

Di seguito vengono elencati alcuni esempi di manutenzione ordinaria suddivisi per oggetto di intervento:

 - a) finiture esterne:
 - pulitura delle facciate;
 - riparazione di balconi e terrazzi;
 - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande,

-
- ringhiere, ecc.;
 - ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
 - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
 - riparazione, coibentazione e rifacimento del manto di copertura senza alterazione delle quote di colmo e di gronda e degli spessori di gronda;
 - rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- b) elementi strutturali:
- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
 - rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
 - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
- esclusi;
- d) tramezzi e aperture interne:
- apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare;
 - costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie (nicchie, muretti, ecc.);
 - inserimento e spostamento di pareti mobili;
- e) finiture interne:
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esistenti (intonaci, rivestimenti, ecc.);
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
- riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
- opere necessarie a mantenere in efficienza ovvero adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.
4. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, la manutenzione straordinaria interessa *"[...] le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"*.
- La manutenzione straordinaria è principalmente rivolta al mantenimento dell'efficienza degli edifici, attraverso un insieme anche sistematico di interventi che complessivamente non comportino modificazione dell'intero assetto distributivo, della tipologia edilizia e dei caratteri costruttivi del fabbricato. Vengono altresì contemplati tra gli interventi di manutenzione straordinaria le operazioni sulle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse, i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, la modifica dell'assetto distributivo delle unità immobiliari, l'installazione e l'integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnologici. Tutti gli interventi ammessi vengono assentiti esclusivamente nel caso in cui non comportino alterazione dei volumi e modificazione della destinazione d'uso esistenti.
-

Specificatamente per gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici a destinazione d'uso produttiva, commerciale ovvero agricola, viene compresa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto delle normative sulle tutele ambientali, nonché sulle caratteristiche igieniche e di sicurezza dei locali, che non comportino alterazioni volumetriche o planimetriche ovvero mutazione delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino alterazione planimetrica destinata ad attività produttiva o commerciale.

Si specifica altresì che vengono considerati interventi di manutenzione straordinaria su edifici a destinazione produttiva, commerciale ovvero agricola tutte le opere di natura statica, igienico-sanitaria, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, che non comportino alterazioni volumetriche o planimetriche.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Di seguito vengono elencati alcuni esempi di manutenzione straordinaria suddivisi per oggetto di intervento:

- a) finiture esterne:
 - rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
 - tinteggiatura;
 - sostituzione di infissi e ringhiere;
 - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura senza alterazione delle quote di colmo e di gronda e degli spessori di gronda;
 - b) elementi strutturali:
 - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali;
 - rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nel caso in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché vengano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
 - c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
 - rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché vengano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
 - ridefinizione delle facciate mediante:
 - la modifica della superficie del 30% delle aperture complessivamente presenti in ciascuna facciata e nel limite massimo del 20% ciascuna;
 - la formazione di nuove aperture necessarie per soddisfare le esigenze igienico-sanitarie per i soli vani abitativi esistenti, che devono risultare in armonia con le forometrie di ciascuna facciata oggetto di intervento;
 - d) tramezzi e aperture interne:
 - realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
 - realizzazione o eliminazione di tramezzature all'interno di singole unità immobiliari;
 - e) finiture interne:
 - riparazione e sostituzione delle finiture esistenti;
 - f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
 - installazione e integrazione di impianti e di servizi igienico-sanitari;
 - g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
-

-
- installazione di impianti tecnologici, eventuali volumi tecnici e relative reti.
5. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, il restauro e risanamento conservativo interessa *"[...] gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"*.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione di edifici ove si intende operare attraverso il recupero di elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi, senza comportare alterazioni volumetriche, planimetriche e modifiche delle quote.

Si specifica che il restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici.

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici compatibilmente con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dalla strumentazione urbanistica vigente.

Per natura le opere di restauro non possono essere analiticamente descritte in riferimento agli elementi costitutivi degli edifici, ma in generale si considerano di restauro gli interventi finalizzati:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti al fine di recuperarne l'uso, senza alterare forma e impianto distributivo;
- alla valorizzazione della costruzione, qualora risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Di seguito vengono elencati alcuni esempi di risanamento conservativo suddivisi per oggetto di intervento:

- a) finiture esterne:
 - ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio, senza impoverire l'eventuale apparato decorativo;
- b) elementi strutturali:
 - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali;

-
- sostituzione e ricostruzione degli elementi strutturali limitatamente alle parti degradate o crollate nel caso in cui non sia possibile il ripristino e consolidamento statico a causa delle condizioni di degrado;
 - rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale, impiegando materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando eventuali elementi di pregio;
 - integrazione di elementi strutturali impiegando materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, in caso di documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso;
 - è esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino alterazioni volumetriche, planimetriche e modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
- ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà;
 - parziali modifiche nel rispetto dei caratteri originari ed estendendo il progetto all'intera facciata;
 - rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora degradate o crollate, mantenendone il posizionamento;
- d) tramezzi e aperture interne:
- ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti e pavimenti, affreschi, ecc.);
 - modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- e) finiture interne:
- ripristino di tutte le finiture;
 - rinnovamento e sostituzione delle finiture con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni;
 - è escluso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
- realizzazione e integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti;
 - realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'edificio, qualora tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, adottando gli accorgimenti necessari all'inserimento nel contesto esterno dell'edificio.
6. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, la ristrutturazione edilizia interessa *"[...] gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi,*
-

eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.

La ristrutturazione edilizia è principalmente rivolta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, permettendo sistematiche trasformazioni di fabbricati ma mantenendone dimensioni ed eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare alterazioni volumetriche o planimetriche e non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Eventuali alterazioni volumetriche o planimetriche qualora consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione (ad esempio ampliamento o sopraalzo).

Di seguito vengono elencati alcuni esempi di ristrutturazione edilizia suddivisi per oggetto di intervento:

- a) finiture esterne:
 - rifacimento e nuova formazione conservando eventuali elementi di pregio;
- b) elementi strutturali:
 - consolidamento, sostituzione ed integrazione di elementi strutturali con tecniche appropriate;
 - rifacimento delle strutture portanti dei muri perimetrali in caso di comprovata necessità, mantenendo il posizionamento dell'edificio e conservando eventuali elementi di pregio;
 - modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
 - realizzazione o eliminazione di aperture, al di fuori dei casi di cui all'art. 4, punto “c”;
 - modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni;
 - rifacimento di muri perimetrali non portanti in caso di comprovata necessità mantenendo il posizionamento dell'edificio e conservando eventuali elementi di pregio;
- d) tramezzi e aperture interne:
 - modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze distributive o d'uso;
 - aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- e) finiture interne:
 - rifacimento e nuova formazione conservando e valorizzando eventuali elementi di pregio esistenti;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
 - realizzazione e integrazione di impianti e di servizi igienico-sanitari;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
 - installazione di impianti tecnologici e relative reti;
 - realizzazione di volumi tecnici, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino alterazioni volumetriche o planimetriche.

7. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, la nuova costruzione interessa gli interventi “[...] di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite [...]” ai commi “[...] precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

-
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato”.
8. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, la ristrutturazione urbanistica interessa gli interventi “[...] rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”.
- Si specifica che la ristrutturazione urbanistica non può interessare un unico organismo edilizio (fabbricato, condominio, casa singola, ecc.).
9. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti all'atto di redazione del presente RE, gli interventi di conservazione sono definiti come di seguito: “Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario”.
10. All'atto di redazione del presente RE l'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) del Piano delle Regole (di seguito PdR), del Documento di Piano (di seguito DdP) e del Piano dei Servizi (di seguito PdS) del PGT declinano le seguenti destinazioni d'uso:
- a) residenziale;
 - b) artigianato di servizio alla residenza;
 - c) commerciale;
-

-
- d) produttiva;
 - e) di autotrasporto;
 - f) terziaria;
 - g) ricettiva-alberghiera-lacuale;
 - h) attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo;
 - i) di spettacolo;
 - j) attività collettive pubbliche o di interesse comune;
 - k) servizi tecnologici;
 - l) attività agricola;
 - m) residenza agricola;
 - n) attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori);
 - o) servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (in tutte le declinazioni).
11. A seguito dell'entrata in vigore del presente RE le definizioni degli interventi edilizi di cui al PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 15 dicembre 2016, n. 46 sono da considerarsi abrogate per le parti difformi rispetto a quanto uniformemente definito a livello nazionale.

ARTICOLO 5 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento ai procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera A dell'allegato, dal titolo *Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità*.
 2. All'atto di redazione del presente RE all'interno della lettera A dell'allegato dal titolo *Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità* vengono declinate le seguenti fattispecie:
 - a) edilizia residenziale;
 - b) edilizia non residenziale;
 - c) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - d) condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali.
 3. Si precisa che all'atto di redazione del presente RE i riferimenti per presentazione e rilascio dei titoli abilitativi sono:
 - a) il Titolo II del DPR 380/2001;
 - b) la Parte II, Titolo I, Capi II e III della LR 12/2005.
 4. Si precisa che all'atto di redazione del presente RE il riferimento alle modalità di controllo dei titoli abilitativi è:
-

-
- c) il Titolo IV del DPR 380/2001;
 - d) la Parte II, Titolo I, Capo V della LR 12/2005.

ARTICOLO 6 - Modulistica edilizia unificata, elaborati e documentazione da allegare

1. All'atto di redazione del presente RE la modulistica unificata e standardizzata per la presentazione alle Amministrazioni comunali lombarde di pratiche edilizie è allegata alla deliberazione di Giunta Regionale 17 luglio 2017, n. X/6894, *Modulistica edilizia unificata e standardizzata: adeguamento alle normative specifiche e di settore di Regione Lombardia dei contenuti informativi dei moduli nazionali per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività edilizia (di concerto con l'Assessore Garavaglia)*.
 2. All'atto di redazione del presente RE sono parte integrante e sostanziale della dgr X/6894/2017 i seguenti allegati:
 - a) Allegato 1: *Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)*;
 - b) Allegato 2: *Modulo unico* da compilare, a cura del titolare, per:
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (SCIA alternativa);
 - Permesso di Costruire (PdC);
 - c) Allegato 3: *Relazione Tecnica di Asseverazione* da compilare, a cura del professionista, per:
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (SCIA alternativa);
 - Permesso di Costruire (PdC);
 - d) Allegato 4: *Soggetti coinvolti*;
 - e) Allegato 5: *Comunicazione di fine lavori*;
 - f) Allegato 6: *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)*;
 - g) Allegato 7: *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)*;
 - h) Allegato 8: *Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (SCIA alternativa)*;
 - i) Allegato 9: *Permesso di Costruire (PdC)*;
 - j) Allegato 10: *Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per l'agibilità)*.
 3. I moduli allegati alla dgr X/6894/2017 vengono assunti all'interno degli sportelli telematici del Comune e resi disponibili ai soggetti richiedenti titolarità per interventi edilizi sul territorio.
 4. Si precisa che la componente grafica allegata alle pratiche edilizie deve contenere almeno il seguente materiale, fornito in scala adeguata a permetterne la comprensione ai fini istruttori ed interessante l'oggetto di intervento ed il contesto:
 - a) estratto del rilievo aerofotogrammetrico;
 - b) estratto catastale;
 - c) estratto dello strumento di pianificazione urbanistica comunale vigente;
 - d) estratto del/degli elaborato/i riferito/i alla vincolistica;
-

-
- e) estratto della componente geologica, idrogeologica e sismica riferita alle classi di fattibilità;
 - f) stato di fatto, di progetto e di comparazione con specifica rappresentazione di piante, prospetti e sezioni.
5. Il presente RE fa propri i contenuti della circolare regionale 20 luglio 2017, n. 10, *Modulistica edilizia unificata e profili applicativi della disciplina edilizia*, al fine di dirimere eventuali interpretazioni contrastanti tra legislazione nazionale (DPR 380/2001) e regionale (LR 12/2005) in merito a:
- a) definizione di interventi edilizi;
 - b) definizione di procedure edilizie;
 - c) mutamenti di destinazione d'uso;
 - d) sottotetti.
6. Ogni successiva modifica e integrazione alla modulistica unificata e standardizzata viene integralmente ed automaticamente assunta all'interno del presente RE e dei sistemi telematici di gestione delle pratiche edilizie.

ARTICOLO 7 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente a limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per i requisiti generali delle opere edilizie relativamente a limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini sono l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territori e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera B dell'allegato, dal titolo *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia* e il PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 15 dicembre 2016, n. 46 e pubblicato sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 46 in data 08 marzo 2017.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo B.1 dell'allegato B approfondisce il tema dei limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini.
3. All'atto di redazione del presente RE i limiti di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini vengono definiti all'interno di:
 - a) Parte II, Capo I, Titolo II delle NTA del PdR;
 - b) Parte II, Capo II, Titoli I, II e III delle NTA del PdR;
 - c) Parte II, Capo III, delle NTA del PdR;
 - d) Parte II, Capo IV delle NTA del PdR;
 - e) Parte II, Capo V delle NTA del PdR;
 - f) Parte II, Capo VIII delle NTA del PdR;
 - g) articolo 10 delle NTA del PdS;
 - h) Capo III, Titolo II delle NTA del DdP.

ARTICOLO 8 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente ai rispetti

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per i requisiti generali delle opere edilizie relativamente ai rispetti è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera B dell'allegato, dal titolo *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia*.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo B.2 dell'allegato B declina le seguenti fattispecie:
 - a) fasce di rispetto stradali;
 - b) rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia);
 - c) fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi;
 - d) rispetto cimiteriale;
 - e) fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche);
 - f) fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano);
 - g) fascia di rispetto dei depuratori;
 - h) distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
 - i) fascia di rispetto dei metanodotti;
 - j) fascia di rispetto del demanio marittimo.

ARTICOLO 9 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente alle servitù militari

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per i requisiti generali delle opere edilizie relativamente alle servitù militari è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera B dell'allegato, dal titolo *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia*.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo B.3 dell'allegato B approfondisce il tema delle servitù militari.

ARTICOLO 10 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente agli accessi stradali

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per i requisiti generali delle opere edilizie relativamente agli accessi stradali è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera B dell'allegato, dal titolo *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia*.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo B.4 dell'allegato B approfondisce il tema degli accessi stradali.

ARTICOLO 11 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente a zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per i requisiti generali delle opere edilizie relativamente a zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera B dell'allegato, dal titolo *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia*.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo B.5 dell'allegato B approfondisce il tema delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

ARTICOLO 12 - Requisiti generali delle opere edilizie relativamente a siti contaminati

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per i requisiti generali delle opere edilizie relativamente a siti contaminati è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territori e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai

contenuti della lettera B dell'allegato, dal titolo *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia*.

2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo B.6 dell'allegato B approfondisce il tema dei siti contaminati.

ARTICOLO 13 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento della disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territori e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti della lettera C dell'allegato, dal titolo *Vincoli e tutele*.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo C dell'allegato B declina le seguenti fattispecie:
 - a) beni culturali;
 - b) beni paesaggistici;
 - c) vincolo idrogeologico;
 - d) vincolo idraulico;
 - e) aree naturali e protette;
 - f) siti della Rete Natura 2000;
 - g) interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale.

ARTICOLO 14 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

1. All'atto di redazione del presente RE il riferimento per le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina edilizia è l'Allegato B, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territori e sull'attività edilizia*, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* di cui all'*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380* tenuta in data 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 268 in data 16 novembre 2016. In particolare si fa riferimento ai contenuti delle lettere D ed E dell'allegato, dal titolo rispettivamente *Normativa tecnica e Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti*.
2. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo D dell'allegato B declina le seguenti fattispecie:
 - a) requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);
 - b) sicurezza statica e normativa antisismica;

-
- c) opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
 - d) eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
 - e) sicurezza degli impianti;
 - f) prevenzione degli incendi e degli infortuni;
 - g) demolizione o rimozione dell'amianto;
 - h) contenimento del consumo energetico degli edifici;
 - i) isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
 - j) produzione di materiali da scavo;
 - k) tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);
 - l) prevenzione inquinamento luminoso.
3. All'atto di redazione del presente RE il paragrafo E dell'allegato B declina le seguenti fattispecie:
- a) strutture commerciali;
 - b) strutture ricettive;
 - c) strutture per l'agriturismo;
 - d) impianti di distribuzione del carburante;
 - e) sale cinematografiche;
 - f) scuole e servizi educativi;
 - g) associazioni di promozione sociale;
 - h) locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;
 - i) impianti sportivi;
 - j) strutture termali;
 - k) strutture sanitarie;
 - l) strutture veterinarie.

PARTE SECONDA - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

ARTICOLO 15 - Oggetto della parte seconda

1. La presente parte del RE riferisce alle specifiche disposizioni locali inerenti l'attività edilizia operante sul territorio comunale.
2. La presente parte riferisce a:
 - disposizioni organizzative e procedurali;
 - disciplina per l'esecuzione dei lavori;
 - disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali;
 - sistemi di vigilanza e controllo;
 - norme transitorie.

TITOLO I - Disposizioni organizzative e procedurali

CAPO I - SUE, SUAP e organismi consultivi

ARTICOLO 16 - Sportelli unici ed organismi consultivi operanti sul territorio

1. In accordo alle disposizioni del Decreto Legislativo 26 agosto 2016, n. 179 recante *Modifiche e integrazioni al Codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, ai sensi dell'articolo 1 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 214 del 13 settembre 2016, l'Amministrazione comunale intende promuovere l'utilizzo di piattaforme digitali per la gestione delle procedure edilizie ovvero di altro tipo.
2. All'atto di redazione del presente RE opera sul territorio comunale la *Commissione per il territorio e l'ambiente* per la valutazione di piani e programmi, autonomamente regolamentata ai sensi delle vigenti normative. Qualora necessario, possono essere istituite eventuali ulteriori commissioni purché adeguatamente regolamentate ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e/o regionali.
3. All'atto di redazione del presente RE sul territorio comunale sono operanti i seguenti sportelli telematici per la presentazione di pratiche:
 - a) *Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)*;
 - b) *Sportello Unico per l'Attività Produttive (SUAP)*.
4. All'atto di redazione del presente RE sul territorio comunale sono operanti i seguenti organismi consultivi per la verifica e la valutazione di pratiche edilizie:
 - a) *Commissione per il Paesaggio*;

ARTICOLO 17 - Sportello Unico dell'Edilizia

1. Lo *Sportello Unico Edilizia* (SUE), istituito con il DPR 380/2001, costituisce *“l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso”*, restando comunque ferma la competenza dello *Sportello unico per le attività produttive* (SUAP) definita dal regolamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.
 2. Le competenze previste per il SUE sono relative a:
 - a) ricezione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), delle Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL), delle domande di rilascio di Permessi di Costruire (PdC) e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), le richieste per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, le denunce di inizio e fine dei lavori, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b) fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dalla legislazione vigente, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) rilascio dei PdC, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni/Enti chiamati a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza ovvero della segnalazione, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione dei disposti del DPR 380/2001.
 3. Il cittadino che intenda inoltrare istanza attraverso il SUE deve essere dotato di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e di un dispositivo Smart-card - disponibile gratuitamente presso gli uffici territoriali della Regione - che permetta l'apposizione della firma digitale sui documenti. Coloro che ne fossero sprovvisti hanno la possibilità di nominare un procuratore (professionista, amministratore, ente, ecc.) designato dal soggetto richiedente a presentare le istanze ed i documenti relativi alla singola pratica. Si specifica che l'attivazione delle procedure amministrative gestite dal SUE avviene esclusivamente tramite accesso telematico allo sportello.
 4. Il referente del SUE ha facoltà di assumere determinazioni difformi dai pareri espressi dalle commissioni che possono intervenire durante l'iter abilitativo di una istanza, fornendo congrua e adeguata motivazione.
-

ARTICOLO 18 - Sportello Unico delle Attività Produttive

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva, che fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le amministrazioni/gli enti, comunque coinvolti nel procedimento.
2. Per i dettagli si fa espresso rinvio allo specifico regolamento che disciplina il SUAP, che all'atto di redazione del presente RE è il *Regolamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del comune di Sale Marasino* approvato con deliberazione di Consiglio comunale 17 aprile 2013, n. 4, disponibile sul sito istituzionale dell'ente.

ARTICOLO 19 - Regolamento per l'istituzione e la gestione telematica dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e delle attività produttive

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative e regolamentari si precisa che, qualora venisse approvato un regolamento per l'istituzione la gestione telematica dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e delle attività produttive da parte dell'Amministrazione comunale, i contenuti di merito dei precedenti due articoli perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione, che verrà allegata al presente RE per farne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 20 - Commissione per il paesaggio

1. La *Commissione per il paesaggio* è un organo collegiale tecnico-consultivo costituito ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE l'articolo 148 del DLgs 42/2004 e l'articolo 81 della LR 12/2005, che esprime parere nel corso di procedimenti autorizzativi, all'atto di redazione del presente RE previsti dagli articoli 146, 147 e 159 del DLgs 42/2004.
2. Per i dettagli si fa espresso rinvio allo specifico regolamento che disciplina la *Commissione per il paesaggio*, che è il *Regolamento della Commissione per il Paesaggio*, disponibile sul sito istituzionale dell'ente.

CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi

ARTICOLO 21 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'Amministrazione Comunale ha il potere di riesaminare in autotutela o su istanza di parte, senza l'intervento del giudice, i propri atti sul piano della legittimità o del merito, al fine di confermarli, modificarli o annullarli, secondo le seguenti modalità:

- a) atto meramente confermativo;
- b) convalida;
- c) ratifica;
- d) rettifica;
- e) annullamento d'ufficio;
- f) revoca.

Il riesame amministrativo dà luogo a un procedimento di secondo grado, a iniziativa di parte o d'ufficio, che incide su un provvedimento (di primo grado) già adottato. In ogni caso, il provvedimento di secondo grado deve essere giustificato da un interesse pubblico concreto. La finalità dell'Amministrazione Comunale non si esaurisce nell'accertamento in sé della legittimità o dell'illegittimità del provvedimento di primo grado, ma si concreta nel perseguimento di un interesse pubblico ad adottare il provvedimento di secondo grado.

2. Un'eventuale conferma rende necessaria la predisposizione di un nuovo provvedimento, che assorbe il precedente e si sostituisce a esso. La conferma si distingue dall'atto meramente confermativo con il quale l'Amministrazione Comunale, su istanza di riesame presentata dal privato, si limita a confermare senza una nuova istruttoria e senza motivazioni. Diversamente dalla conferma, l'atto meramente confermativo non riapre i termini di impugnazione del provvedimento di primo grado.

Una possibile convalida elimina un vizio sanabile del provvedimento di primo grado, attinente alla competenza o alla procedura, e ne riafferma l'efficacia. La convalida può adottarsi, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole, ai sensi dell'articolo 21 nonies, comma 2 della L 241/1990. Se il vizio rimosso è di incompetenza, la convalida si denomina ratifica. Se si rimuove una semplice irregolarità, che non integra un vizio di legittimità in senso proprio, si ha la rettifica (nel caso, per esempio, di correzione di meri errori materiali).

3. Un eventuale annullamento d'ufficio o revoca rimuove il provvedimento di primo grado. In particolare, con la revoca (per vizi di merito e con efficacia *ex nunc*) e con l'annullamento d'ufficio (per vizi di legittimità e con efficacia *ex tunc*), l'amministrazione esercita un potere uguale e contrario a quello posto in essere con il provvedimento revocato o annullato ed espleta nuovamente la medesima funzione realizzata con l'adozione del primo atto.

Il presupposto per l'adozione di provvedimenti di annullamento o revoca è che il procedimento di riesame abbia accertato la sussistenza di vizi non sanabili e che vi sia un interesse concreto e attuale all'eliminazione del provvedimento illegittimo già rilasciato. L'annullamento deve essere adottato entro un termine ragionevole, comunque non superiore a 18 (diciotto) mesi dal momento dell'adozione del provvedimento di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei contro interessati, ai sensi dell'articolo 21 nonies, comma 1 della L 241/1990, a

garanzia della certezza del diritto e della tutela dell'affidamento legittimo di coloro ai quali il provvedimento di primo grado da eliminare abbia recato vantaggio. Ne risulta che l'annullamento o la revoca non si limitano al ripristino della legalità, ma sono provvedimenti discrezionali, che devono ponderare l'interesse pubblico alla rimozione del provvedimento invalido, già rilasciato, con gli interessi degli altri soggetti coinvolti.

4. L'annullamento o la revoca possono essere adottati per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, per mutamento della situazione di fatto, nonché per una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. Per quanto attiene la conferma, la convalida e l'annullamento d'ufficio, gli effetti conseguenti hanno efficacia retroattiva, retroagiscono cioè a partire dal momento in cui i provvedimenti di primo grado sono divenuti efficaci. Diversamente la revoca non ha efficacia retroattiva e quindi il provvedimento revocato non produce più effetti esclusivamente dal momento in cui è disposta. Oggetto di revoca sono i provvedimenti amministrativi a efficacia durevole (atti normativi, piani urbanistici, autorizzazioni commerciali, ecc.), con conseguente esclusione di quelli che hanno già esaurito i propri effetti (per esempio espropriazioni, sovvenzioni, ecc.).
5. Chiunque ne abbia titolo può presentare istanza di riesame di titoli abilitativi rilasciati o presentati. Il RUP, valutate l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati, richiede al SUE di provvedere al riesame del titolo abilitativo. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'articolo 8 della L 241/90, a seguito della quale, entro 30 (trenta) giorni, il Responsabile del SUE sottopone al RUP un'apposita relazione esplicitando:
 - a) l'avvenuto accertamento dell'esistenza dei vizi di legittimità contestati;
 - b) la possibilità di sanare i vizi eventualmente riscontrati;
 - c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o alla sua parziale modifica.

Il RUP, nei successivi 15 (quindici) giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 (trenta) giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso il termine per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il RUP assume, entro 15 (quindici) giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito al provvedimento da adottare rispetto al titolo abilitativo in esame, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

6. È possibile chiedere al RUP, entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo abilitativo ovvero della presentazione di SCIA, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione urbanistica. L'istanza non viene presa in considerazione qualora generica o anonima e l'attività conseguente è finalizzata all'assunzione di adeguato provvedimento di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della L 241/1990, o alla modifica del titolo abilitativo ovvero della SCIA. Oltre il termine di 12 (dodici) mesi l'Amministrazione dispone eventuale riesame solo in presenza di una relazione tecnica redatta da professionista abilitato che individui gli elementi di contrasto edilizio-urbanistico.
7. Il RUP, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di legge, nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della SCIA, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi. Qualora possibile il titolare della SCIA può provvedere a

conformare alla normativa vigente l'attività edilizia proposta ed i suoi effetti entro il limite massimo di 30 (trenta) giorni.

ARTICOLO 22 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (di seguito CDU) è il documento contenente tutte le prescrizioni urbanistiche interessanti un'area ovvero un immobile (a titolo esemplificativo: PGT, Piani attuativi in vigore, vincoli esistenti, ecc.), consistente in una dichiarazione a firma del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale che, previa espressa richiesta, può essere riferito anche a date pregresse (certificato storico). Il CDU deve essere rilasciato entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della relativa domanda e conserva validità per 1 (un) anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. Ai sensi della normativa vigente all'atto di redazione del presente RE (articolo 30 del DPR 380/2001), il CDU è redatto nei seguenti casi:
 - a) stipula di un atto avente ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni che non siano pertinenza di un edificio, qualsiasi sia la sua superficie;
 - b) stipula di un atto avente ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni che costituiscono pertinenza di un edificio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano se di superficie uguale o superiore a 5.000 m².

ARTICOLO 23 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi edilizi necessari per la realizzazione di nuove costruzioni o per eseguire interventi sugli immobili esistenti (PdC, SCIA, CIL e CILA, ecc.) sono definiti a livello nazionale (all'atto di redazione del presente RE dal DPR 380/2001) ed hanno durata limitata nel tempo.
2. L'efficacia temporale e la decadenza del PdC sono disciplinate dalla normativa vigente in materia (all'atto di redazione del presente RE dall'articolo 15 del DPR 380/2001) che indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori: il primo è fissato entro 1 (uno) anno dal rilascio del titolo abilitativo mentre il secondo è fissato entro 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori.
3. In presenza di tutti i necessari atti d'assenso all'attività edilizia, l'efficacia temporale della SCIA è disciplinata dalla normativa vigente in materia (all'atto di redazione del presente RE dall'articolo 19 della L 241/90 e dagli articoli 22 e 23bis del DPR 380/2001) che indica il termine per l'inizio dei lavori contestualmente al deposito della segnalazione.

Rappresentano eccezione a quanto sopra le seguenti fattispecie:

 - a) inizio dei lavori successivo alla comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione di tutti gli atti d'assenso necessari o dell'esito positivo di conferenza servizi;
 - b) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a PdC che comportino modifica della sagoma dell'edificio, realizzati all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (di seguito NAF) su edifici preventivamente individuati che ammettono il ricorso a SCIA, l'inizio lavori deve avvenire 30 (trenta) giorni dopo la presentazione dell'istanza. In caso di mancata individuazione da parte

dell'Amministrazione comunale degli edifici che ammettono ricorso a SCIA, è ammesso esclusivamente intervento a seguito della presentazione di PdC.

Il termine utile per la fine lavori non è espressamente determinato dalla normativa vigente all'atto di redazione del presente RE.

4. In caso di omessa conclusione dei lavori oggetto di PdC nei termini di validità del titolo abilitativo è prevista la possibilità di richiedere una proroga ordinaria ai sensi della normativa nazionale vigente in materia (all'atto di redazione del presente RE dall'articolo 15 del DPR 380/2001), la cui istanza deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio o fine lavori. Tale proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi infondate. È altresì possibile prorogare i termini di validità di PdC, con adeguata motivazione, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali:

- a) rilevante dimensione dell'opera da realizzare;
- b) particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera;
- c) difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- d) finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari.

La richiesta di proroga deve essere corredata da esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma di tecnico abilitato, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

5. Ai sensi della normativa nazionale vigente in materia (all'atto di redazione del presente RE del DPR 380/2001), i termini di inizio e/o fine lavori non possono essere prorogati in via ordinaria in caso di SCIA.

6. La normativa vigente all'atto di redazione del presente RE, nello specifico l'articolo 30 della Legge 09 agosto 2013, n. 98, ha altresì introdotto le seguenti misure:

- a) proroga straordinaria di 2 (due) anni dei termini di inizio e fine lavori dei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati prima del 22 giugno 2013;
- b) proroga straordinaria di 3 (tre) anni per le convenzioni di lottizzazione.

Il richiedente non è tenuto presentare specifica richiesta ovvero specificare alcuna motivazione poiché la proroga straordinaria di cui alla L. 98/2013 non è soggetta a valutazione discrezionale dell'Amministrazione comunale ma opera di diritto e in via automatica. Si specifica comunque che in caso di proroga di cui alla lettera a) del presente comma è richiesto che:

- venga inoltrata comunicazione all'Amministrazione comunale al fine di informare della volontà di usufruire della proroga;
- i termini di inizio/ultimazione non devono essere decorsi al momento della comunicazione;
- i titoli abilitativi non devono risultare in contrasto con eventuali nuovi strumenti urbanistici adottati o approvati.

7. In caso di omessa conclusione dei lavori oggetto di PdC la realizzazione della parte di intervento non ultimata è soggetta al rilascio di nuovo PdC (rinnovo del titolo abilitativo) ovvero di SCIA qualora applicabile alla fattispecie, ai sensi della normativa nazionale vigente in materia (all'atto di redazione del presente RE dall'articolo 15 del DPR 380/2001). Il nuovo PdC può modificare le precedenti previsioni progettuali oppure regolarizzare le variazioni intervenute durante la realizzazione dell'intervento. In caso di interventi di nuova edificazione, qualora le opere risultino realizzate al rustico, il completamento viene qualificato quale intervento di manutenzione straordinaria soggetta a titolo abilitativo in base alle effettive opere da effettuare per completare i lavori.

In caso di omessa conclusione dei lavori oggetto di SCIA in variante ad un originario PdC la realizzazione della parte di intervento non ultimata nei termini di fine lavori è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo.

In ogni caso è necessario procedere al ricalcolo del contributo di costruzione.

8. In caso di scadenza dei titoli abilitativi il dirigente, ovvero il responsabile del settore tecnico, sospende le attività edilizie fino all'eventuale ottenimento di rinnovo del titolo ovvero fino al conseguimento di un nuovo titolo abilitativo.
9. Il rinnovo di un titolo abilitativo, ovvero il rilascio della proroga del titolo originario, viene effettuato dal dirigente, ovvero dal responsabile del settore tecnico, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della relativa istanza.

ARTICOLO 24 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. All'atto di redazione del presente RE la conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265. Il dirigente ovvero il responsabile del settore tecnico, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per ragioni di ordine igienico-sanitario può essere fissato un termine temporale per l'adeguamento delle incongruenze che hanno portato alla sospensione all'uso, trascorso il quale, in caso di permanenza delle condizioni di insalubrità, viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di sospensione all'uso si applica anche in caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente RE.
4. Per le abitazioni esistenti, il dirigente ovvero il responsabile del settore tecnico può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo, ecc.);
 - c) insufficienti requisiti di superficie ovvero di altezza dei vani;
 - d) insufficienti condizioni di aerazione e illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizio igienico;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - h) edifici pubblici e privati aperti al pubblico non rispondenti alle vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di soggetti diversamente abili.
5. Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare a titolo gratuito o oneroso, un'unità immobiliare priva di dichiarazione di agibilità è perseguibile ai sensi delle disposizioni vigenti.

-
6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il dirigente ovvero il responsabile del settore tecnico indica le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare al fine di renderlo tale, e pone un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale provvede ai sensi di legge.

ARTICOLO 25 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto di redazione del presente RE, il Titolo II, Capo II, Sezione II del DPR 380/2001, il permesso di costruire è un titolo abilitativo irrevocabile ed oneroso e *"[...] comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione"*.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 43 della LR 12/2005 vigente all'atto di redazione del presente RE, i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. La quantificazione dell'importo del contributo sul costo di costruzione è commisurata alla classe dell'immobile, calcolata secondo le indicazioni del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801, ed alla definizione unitaria aggiornata dalla Regione Lombardia riferita ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
3. La quantificazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione è commisurata alla dimensione dell'intervento e gli importi unitari sono stabiliti dal Consiglio comunale attraverso specifica determinazione da aggiornare ogni 3 (tre) anni. Al momento della stesura del presente RE tale riferimento è la deliberazione di Giunta Comunale 02 luglio 2008, n. 93.
4. La metodologia di determinazione di superfici e volumi attraverso cui quantificare l'importo del contributo concessorio è assunta dalle vigenti NTA del PGT.
5. Si specifica che il presente RE, al fine di determinare l'onerosità del contributo, riferisce agli aggiornamenti degli importi unitari vigenti al momento dell'emissione del titolo abilitativo.
6. Ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto di redazione del presente RE, articolo 16 del DPR 380/2001 e articolo 38 della LR 12/2001, a seguito di specifica istanza del soggetto richiedente titolo abilitativo la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione può essere rateizzata. Le modalità di rateizzazione vengono fissate da una specifica deliberazione di Giunta Comunale.

ARTICOLO 26 - Pareri preventivi

1. Nel caso in cui un soggetto intenda presentare istanza per un provvedimento abilitativo, può avvalersi della facoltà di richiedere un parere preventivo ai competenti uffici comunali. Il dirigente ovvero il responsabile del settore tecnico è tenuto a rispondere con propria valutazione ad ogni quesito venga sottoposto dai cittadini in ordine a temi e problemi di tipo urbanistico ed edilizio.

-
2. Il parere preventivo può essere richiesto anche nello studio preliminare dei Piani Attuativi e dei Piani di Recupero in ordine all'impianto urbanistico e alle scelte tipologiche e dimensionali che il progettista intende proporre.
 3. La richiesta di parere preventivo riguardante interventi di nuova edificazione può essere riconducibile a tre aspetti:
 - a) impianto tipologico e organizzazione spaziale dell'intervento in relazione alle caratteristiche morfologico-ambientali dell'area e alle scelte architettoniche che il progettista intende verificare preliminarmente all'esame ufficiale;
 - b) chiarimenti in ordine alle indicazioni grafiche dell'azzonamento di PGT rispetto alla trasposizione a maggiore scala normalmente impiegata nel rilievo topografico dello stato di fatto;
 - c) qualificazione dell'intervento rispetto alla normativa di PGT e delle disposizioni di legge in generale sia sotto il profilo dimensionale (applicazione degli indici urbanistici dei parametri edilizi) sia sotto l'aspetto funzionale (destinazione d'uso degli edifici, cessione e utilizzo delle aree pubbliche o di uso pubblico, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.) al fine di prefigurarne la conformità.
 4. Il parere preventivo può essere richiesto al fine di ottenere chiarimenti interpretativi della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti, vigenti o adottate, o dal presente RE.
 5. La presentazione delle istanze di pareri preventivi deve avvenire con la medesima modalità delle pratiche edilizie. Non si pongono specifiche limitazioni alla documentazione che il richiedente intenda allegare, ma in ogni caso la documentazione grafica deve risultare idonea a chiarire in modo esauriente e univoco l'oggetto e la richiesta di cui tratta.
 6. Il dirigente ovvero il responsabile del settore tecnico si esprime entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricezione dell'istanza e formula la valutazione da comunicare in maniera ufficiale al richiedente, tramite SUE ovvero mail PEC ovvero raccomandata A/R.

ARTICOLO 27 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Le ordinanze sono provvedimenti emanati da autorità amministrative, in particolare Sindaci e Prefetti, per motivi di necessità e urgenza, non riferibili a una normativa specifica. A questi atti, interessanti argomenti di diversa natura, è riconosciuto un contenuto normativo che permette anche di derogare e innovare il vigente ordinamento legislativo.

Le ordinanze possono essere emanate dalle autorità espressamente legittimate nei soli casi contemplati dalla legge e normalmente per situazioni particolari che esulano dai convenzionali mezzi giuridici. Per tale motivo le ordinanze sono qualificate anche come atti necessitati, aventi pertanto la fonte della loro produzione nella necessità. Le ordinanze sono sottratte all'applicazione della regolamentazione amministrativa ordinaria e sottoposte ad una disciplina speciale.

Come riconosciuto dalla Corte Costituzionale, le ordinanze sono legittime purché:

- a) venga attribuita loro natura di atto amministrativo;
- b) non contengano disposizioni contrastanti con i principi dell'ordinamento giuridico e con i precetti costituzionali;
- c) non riguardino materie riservate alla competenza esclusiva del potere legislativo;

-
- d) le norme attributive del potere contengano adeguati limiti all'esercizio del potere stesso ed evitino che l'atto possa avere un contenuto arbitrario.
2. Il Sindaco, quale ufficiale del governo locale, ha il potere di adottare, con motivata ordinanza, provvedimenti contingibili e urgenti in materia di sanità, igiene, edilizia e polizia locale al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini.
 3. Nel caso in cui le condizioni di agibilità, staticità, manutenzione esterna ovvero igiene siano tali da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di applicare le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
 4. Le ordinanze possono intervenire in materia edilizia al fine di:
 - a) ingiungere azioni ai possessori di beni immobili per motivi di sicurezza, di igiene, di decoro urbano o di tutela dell'ambiente;
 - b) ripristinare le situazioni di mancato rispetto del presente RE;
 - c) obbligare i soggetti inadempienti alle prescrizioni a provvedere a modificare gli interventi messi in atto e renderli conformi alle prescrizioni e previsioni regolamentarie.
 5. Si qualificano tra le ordinanze gli atti adottati per l'esecuzione di norme contenute nei regolamenti comunali o in leggi speciali; tali ordinanze non hanno contenuto normativo ma, di regola, sono mere comunicazioni rivolte alla generalità dei cittadini, dalle quali la legge può far discendere determinati effetti.
 6. L'efficacia temporale delle ordinanze è limitata alla sussistenza della causa che ne ha determinato l'emanazione ed entrano in vigore non appena siano note al pubblico ovvero al soggetto cui sono indirizzate.
 7. Le ordinanze in quanto atti amministrativi sono sempre impugnabili per motivi di legittimità dinanzi al giudice amministrativo.
 8. Nelle situazioni emergenziali, relative a catastrofi o calamità naturali, l'Amministrazione comunale si riserva di procedere con interventi di qualunque tipo in campo edilizio, anche a carattere demolitorio, esercitando poteri eccezionali dovuti alla situazione contingente di somma urgenza e/o di pericolo grave ed imminente.

ARTICOLO 28 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. A seguito della piena e integrale attivazione dei relativi servizi, all'interno degli sportelli telematici SUE e SUAP, gestiti in maniera centralizzata e il cui accesso è regolato come descritto nel presente RE agli articoli relativi, sono riportate le informazioni relative alle pratiche presentate, la fase in corso del procedimento autorizzativo, le eventuali richieste di integrazione e le eventuali pronunce da parte dei competenti uffici.
2. È garantita la possibilità da parte dei richiedenti di procedere attraverso l'istituzione dell'accesso agli atti ovvero all'accesso civico, attraverso le forme e le modalità indicate sul sito istituzionale.
3. La conclusione dei procedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi espressi in seno alla Giunta ovvero al Consiglio comunale, ovvero determinati dal responsabile di settore vengono pubblicati sull'albo pretorio in modo da rendere noti i risultati dei processi edilizi terminati.

ARTICOLO 29 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. All'atto di redazione del presente RE i principali strumenti preposti al coinvolgimento della cittadinanza, anche ai sensi della LR 12/2005, sono:
 - a) avvisi pubblici cartacei;
 - b) avvisi pubblici digitali (albo pretorio on line);
 - c) sito istituzionale visitabile all'indirizzo <http://www.salemarasino.gov.it>;
 - d) assemblee pubbliche;
 - e) comunicazioni cartacee (a mezzo raccomandata ovvero protocollate dall'ufficio preposto);
 - f) comunicazioni digitali (a mezzo PEC).
2. Tenuto conto della complessità e vastità dei percorsi partecipativi che possono essere attuati per ottenere un adeguato e efficace coinvolgimento degli abitanti attorno a temi e argomenti di natura anche edilizia, non si ritiene possibile definire un unico processo e pertanto si rinvia alla predisposizione di un apposito regolamento di partecipazione della cittadinanza da allegare al presente RE per farne parte integrate e sostanziale. All'interno saranno delineate le principali modalità per l'attuazione dei processi partecipativi con la specificazione delle soluzioni preferenziali rispetto a macro-temi oggetto di valutazione. Saranno altresì declinati in dettaglio, in relazione a specifici macro-ambiti dell'azione amministrativa, gli argomenti, i temi e le situazioni da assoggettare a forme organizzate di coinvolgimento con particolare attenzione per il settore dell'edilizia.

ARTICOLO 30 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

1. Fatto salvo il rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e in particolare delle indicazioni prescrittive contenute nel vigente codice dei contratti pubblici, all'atto di redazione del presente RE il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, si deve favorire il ricorso ai concorsi di idee in campo urbanistico e architettonico.
2. L'istituto del concorso di idee deve essere evitato in relazione a pianificazioni e progettazioni caratterizzate da un alto contenuto tecnico e/o specialistico, poiché in tali occasioni l'apporto creativo di coloro che intendono parteciparvi risulta di fatto ininfluenza sul risultato finale.
3. I concorsi di idee per l'urbanistica e l'architettura, al fine di garantire la più ampia partecipazione, devono prevedere:
 - a) una tempistica adeguata alla complessità dei temi trattati;
 - b) una modalità semplice e chiara di partecipazione;
 - c) una premialità adeguata all'impegno richiesto ai partecipanti;
 - d) una pubblicità ampia e capillare dei lavori presentati.
4. I concorsi di idee per l'urbanistica e l'architettura devono favorire la partecipazione internazionale e di giovani professionisti anche attraverso specifiche premialità.
5. La proprietà delle idee urbanistiche e architettoniche resta esclusiva del/dei soggetto/i partecipanti al concorso ma l'Amministrazione comunale può utilizzarli liberamente, anche parzialmente.

-
6. Come previsto/suggerito dalle disposizioni attualmente vigenti, i soggetti che risultano vincitori nel concorso di idee devono essere coinvolti nelle fasi successive di pianificazione/progettazione, ottenendo incarichi professionali specifici.

TITOLO II - *Disciplina della esecuzione dei lavori*

CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

ARTICOLO 31 - Comunicazione di inizio lavori

1. A seguito del rilascio di titolo abilitativo, la comunicazione di inizio lavori essere trasmessa entro i termini di cui alle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE il DPR 380/2001, specificati all'interno dell'articolo 23 *Proroga e rinnovo dei titolo abilitativi* del presente RE.
2. Il solo apprestamento del cantiere non vale ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione comunale provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo all'intervento.
4. La comunicazione di inizio lavori essere trasmessa a tramite SUE attraverso accesso riservato, riferendosi al titolo ovvero alla comunicazione originaria, utilizzando l'apposito modulo disponibile.
5. In occasione della comunicazione, qualora la direzione lavori e/o l'impresa esecutrice e/o il coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva fossero diversi da quelli riportati nell'istanza di concessione o di autorizzazione, devono essere comunicate le generalità dei nuovi soggetti che, a loro volta e anche mediante atti separati, comunicano all'ente prima dell'inizio dei lavori l'accettazione dell'incarico.
6. Ogni ulteriore variazione deve essere comunicata all'Amministrazione comunale preventivamente alla data di inizio lavori con le modalità di cui al presente articolo.

ARTICOLO 32 - Comunicazione di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili

1. Qualora fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di titolo abilitativo siano intervenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori, gli uffici comunali possono motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti ovvero un rinnovo del titolo abilitativo.
Possono essere considerati fatti estranei, ad esempio, cause metereologiche, ambientali, socio-sanitarie, infortunistiche, ecc. Non possono comunque essere considerati fatti estranei alla volontà del soggetto detentore del titolo edilizio quelli dipendenti dalla contingenza economica particolare o generale del settore edilizio.
2. Qualsiasi comunicazione relativa a differimento dei lavori, sostituzione ovvero variazione relative ai soggetti responsabili di un'attività edilizia devono avvenire sempre attraverso le modalità concesse dal SUE comunale, riferendosi al titolo ovvero alla comunicazione originaria.
3. In caso di trasferimento di proprietà di immobile oggetto di titolo abilitativo in essere, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il provvedimento sia loro intestato. Questa fattispecie si espleta tramite la presentazione al SUE di domanda di voltura ove indicare, anche in via di

autocertificazione, l'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto, che costituisce il presupposto per il rilascio della voltura del titolo abilitativo.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, gli uffici comunali emettono esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario non costituendo novazione dei termini di efficacia dello stesso.

4. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito uno dei soggetti di riferimento (ad esempio il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase esecutiva, l'impresa esecutrice, ecc.) il detentore del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione sottoscritta dai soggetti interessati.

Questa deve essere trasmessa al Comune entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:

- a) generalità del richiedente (in caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio, ecc. - è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda);
 - b) estremi del provvedimento abilitativo cui la comunicazione riferisce;
 - c) generalità, codice fiscale, partita IVA ed eventuali estremi d'iscrizione a ordini professionali ovvero a Camera di Commercio (CCIAA) dei soggetti subentrati, che sono contemporaneamente tenuti a comunicare specifico atto di accettazione dell'incarico;
 - d) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori interno ed esterno ed esauriente relazione tecnica, predisposta da tecnico abilitato, sottoscritta da tutti i soggetti subentrati e uscenti.
5. Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori e/o del nuovo responsabile per la sicurezza in fase esecutiva non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che possono riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione agli uffici comunali.

ARTICOLO 33 - Comunicazione di fine lavori

1. Il titolare del provvedimento abilitativo deve fornire all'Amministrazione comunale immediata comunicazione del compimento dell'opera entro il termine fissato nell'atto stesso.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati qualora siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità ai sensi della normativa vigente in materia, all'atto di redazione del presente RE del Titolo III del DPR 380/2001.

Si precisa comunque che la comunicazione di fine lavori è ammessa anche in caso di ultimazione parziale delle opere, specificando attraverso adeguata rappresentazione grafica lo stato di completamento di quanto eseguito a fronte di quanto autorizzato.

3. La comunicazione di fine lavori deve essere trasmessa tramite SUE attraverso accesso riservato, riferendosi al titolo ovvero alla comunicazione originaria, utilizzando l'apposito modulo disponibile. In alternativa la comunicazione di fine lavori può essere effettuata all'atto di presentazione di SCA, come previsto dalla modulistica unificata e disponibile tramite SUE.
-

-
4. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegato il collaudo finale se necessario, anche in caso di lavori parzialmente conclusi.
 5. In caso di opere di urbanizzazione la presentazione della comunicazione di fine lavori deve avvenire a seguito del completamento degli interventi previsti all'atto di convenzione.
In allegato alla comunicazione di fine lavori di questa fattispecie deve essere prodotta, oltre a quanto previsto per gli interventi privati, adeguata documentazione tecnica contenente i tracciati delle reti tecnologiche secondo le specifiche previste dallo schema fisico declinato da Regione Lombardia per la rappresentazione cartografica dei sottoservizi.
 6. Si ricorda che in caso di variazioni conformative dell'immobile ovvero dell'assetto proprietario, è fatto obbligo di provvedere all'adeguamento catastale con aggiornamento delle planimetrie catastali e/o predisposizione di apposito tipo-mappale.

ARTICOLO 34 - Occupazione di suolo pubblico

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi deve chiedere all'Amministrazione comunale specifica concessione, indicando l'uso, i dati catastali e planimetrici, la superficie che intende occupare, descrivere le opere che intende eseguire ed allegare adeguato rilievo fotografico. L'eventuale concessione deve indicare eventuali prescrizioni da seguire per l'occupazione e indicare il termine finale della medesima.
2. L'eventuale occupazione di porzioni di sede stradale è regolata dalla vigente normativa in materia.
Ferre restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo e deve comunque essere determinato entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della richiesta. Decorso tale termine in modo infruttuoso la domanda si intende respinta.
In caso di accoglimento della richiesta il provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione a garanzia del ripristino da versare in un conto infruttifero presso la Tesoreria comunale.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, almeno 5 (cinque) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo indicando il nuovo termine temporale della concessione. L'eventuale scadenza del termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, comporta per il titolare della concessione l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
4. In ogni caso il titolare di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico connessa ad attività edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportuna recinzione realizzata con materiali idonei, l'area impegnata dagli interventi per tutta la durata del cantiere e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine è fatto obbligo l'ottenimento di esplicito nulla-osta dagli enti proprietari di strade ovvero esercenti condutture, cavi aerei e sotterranei interessanti e/o limitrofi l'area delimitata.

-
5. All'atto della riconsegna dell'area deve essere trasmessa una relazione fotografica dello stato dei luoghi successivo al ripristino. Solo in presenza di tale documento può essere restituita la cauzione entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico utilizzato ed eventualmente manomesso.
 6. Al fine di uniformare le disposizioni regolamentarie locali, il presente articolo si intende integrato dai contenuti di maggior dettaglio di cui al *Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa* approvato con deliberazione di Consiglio comunale 28 febbraio 2000, n. 11.

ARTICOLO 35 - Comunicazione di avvio opere di bonifica

1. La bonifica è l'insieme degli interventi finalizzati ad eliminare le fonti di inquinamento e le sostanze inquinanti o a ridurre le concentrazioni presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee ad un livello pari o inferiore ai valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR). Oltre alla bonifica è possibile intervenire attraverso:
 - a) messa in sicurezza d'emergenza (MISE): interventi immediati o a breve termine, attuati in condizioni di emergenza a seguito contaminazione repentina di qualunque natura, finalizzati a contenere la diffusione delle sorgenti primarie di contaminazione e impedire il contatto con altre matrici ambientali in attesa di bonifiche o messa in sicurezza operativo o permanente;
 - b) messa in sicurezza operativa (MISO): insieme di interventi effettuati in un determinato sito, con attività in esercizio, finalizzati a garantire adeguato livello di sicurezza per persone e ambiente in attesa di bonifica o messa in sicurezza permanente da effettuare al cessare dell'attività. Eventuali interventi in fase transitoria devono essere verificati attraverso specifici piani di monitoraggio;
 - c) messa in sicurezza permanente (MIPE): insieme di interventi finalizzati ad isolare definitivamente le fonti di inquinamento dalle matrici ambientali circostanti garantendo in modo definitivo un elevato livello di sicurezza per le persone e l'ambiente. A seguito di tali attività gli strumenti di pianificazione devono prevedere specifiche limitazioni d'uso e devono essere programmati piani di monitoraggio e controllo.
 2. La comunicazione dell'avvio delle opere di bonifica avviene esclusivamente al termine delle attività di cui alla normativa vigente in materia, all'atto di redazione del presente RE dall'articolo 242 del Decreto Legislativo 03 aprile 2006, n. 152. L'esito delle operazioni preliminari all'avvio delle opere di bonifica deve essere allegato al materiale consegnato per la comunicazione di avvio degli interventi, qualora non già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale.
 3. Devono essere redatte utilizzando i modelli vigenti, che all'atto di redazione del presente RE sono contenuti nella deliberazione di giunta regionale 27 giugno 2006, n. VIII/2838, le comunicazioni verso i soggetti istituzionali relative a:
 - a) verificarsi di un evento potenzialmente in grado di contaminare un sito o quando si individuano contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione;
 - b) accertamento da parte delle pubbliche amministrazioni che i livelli di contaminazione sono superiori ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC);
-

-
- c) verificarsi del superamento o del pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazione soglia di contaminazione (CSC) da parte del soggetto non responsabile (proprietario o gestore dell'area);
 - d) anagrafica di:
 - sito;
 - piano di caratterizzazione;
 - e) anagrafica del documento di analisi del rischio;
 - f) anagrafica del progetto operativo;
 - g) descrizione del sito da trasmettere ai fini della definizione da parte della Regione dell'obbligo di bonifica in base alla pericolosità del sito determinata dal *Piano regionale di bonifica* o suoi stralci.

CAPO II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ARTICOLO 36 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione di opere edilizie deve avvenire nel pieno rispetto degli atti progettuali presentati e nel pieno rispetto di eventuali integrazioni e prescrizioni connesse al rilascio di titoli abilitativi.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti operativi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a perfetta regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni di leggi, regolamenti e direttive in vigore al momento dell'esecuzione.
3. In ogni caso, durante l'esecuzione dei lavori:
 - a) devono essere salvaguardati tutti i diritti di terzi eventualmente gravanti sull'area di cantiere e nell'ambito limitrofo, come prescritto dal Codice Civile;
 - b) devono essere applicate e rispettate le norme di sicurezza per i lavoratori;
 - c) devono essere garantite la sicurezza e l'incolumità di persone, animali e cose che dovessero trovarsi nei pressi del cantiere;
 - d) deve essere garantita l'eliminazione, ovvero la limitazione entro limiti di accettabilità, degli effetti e delle ricadute del cantiere sull'esterno, in particolare per quanto concerne la produzione di polveri e la rumorosità, quest'ultima con particolare riferimento agli orari di riposo fissati dal regolamento della vigente zonizzazione acustica comunale;
 - e) deve essere garantito il normale flusso ciclopedonale e veicolare attorno all'area di cantiere, quando necessario concertato con l'ente proprietario.

ARTICOLO 37 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Premesso che la conduzione del cantiere è soggetta alle disposizioni normative vigenti in materia di sicurezza (all'atto di redazione del presente RE del Decreto Legislativo 09 aprile 2008, n. 81), al medesimo si applicano le seguenti disposizioni specifiche:
 - a) all'accesso del cantiere ovvero da posizione visibile dalla pubblica viabilità deve obbligatoriamente essere affisso adeguato cartello di cantiere, redatto secondo le disposizioni del presente RE;
 - b) all'interno del cantiere, a seguito della completa messa a regime dello Sportello Unico per l'Edilizia Digitale, deve essere mantenuto originale digitale del progetto autorizzato in corso di realizzazione comprensivo della ricevuta di presentazione della pratica telematica;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal vigente *Regolamento Locale d'Igiene*; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, questi devono possedere i requisiti prescritti dal *Regolamento Locale d'Igiene*;

-
- d) gli impianti idropotabili e fognari, devono essere allacciati alle reti comunali; in caso di comprovata impossibilità a procedere all'allaccio, il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente Agenzia per la Tutela della Salute (ATS) ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dall'Ufficio d'Ambito della provincia di Brescia e dal gestore del servizio fognario;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere ovvero di assicurare la presenza di soggetto delegato;
 - g) è fatto obbligo alle figure responsabili di essere reperibili durante gli orari di apertura del cantiere anche per il tramite di soggetti all'uopo delegati.
2. Come prescritto all'interno del presente RE, si ricorda che in ogni caso il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportuna recinzione realizzata con materiali idonei l'area impegnata dagli interventi per tutta la durata del cantiere e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine è fatto obbligo l'ottenimento di esplicito nulla-osta dagli enti proprietari delle strade e da quelli esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessanti e/o limitrofi l'area delimitata.
 3. Gli accessi all'area di cantiere devono aprirsi verso l'interno e devono rimanere chiusi e risultare inaccessibili ai non addetti ai lavori.
 4. Gli spigoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno sia durante la notte.
 5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
 6. Tutto il materiale atto a procedere con l'intervento edilizio (materiali, arnesi, macchinari, ecc.) senza alcuna eccezione, devono essere collocati all'interno della recinzione.
 7. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc.), devono possedere adeguati requisiti di stabilità e resistenza, essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e degli animali e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro. I fronti dei ponteggi rivolti verso strade devono essere chiusi con stuoie o similari e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
 8. Non è obbligatoria l'installazione di recinzione fissa qualora si tratti di opere di lieve entità - comunque sancita dai competenti uffici comunali - ovvero da eseguirsi internamente o ai piani superiori degli immobili. In tal caso l'intestatario del titolo abilitativo ovvero l'impresa che esegue l'intervento deve collocare adeguata segnaletica che costituisca manifesto avviso ai passanti.
 9. Nel caso in cui i competenti uffici comunali non ritenessero possibile concedere l'occupazione di spazio pubblico per motivi viabilistici, e pertanto non sia possibile la costruzione di assito per i ponteggi, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere realizzato ad una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti almeno 4,50 m dal suolo ed il suo piano sia eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
Nel caso di ponti a sbalzo l'altezza del punto inferiore dell'armatura rispetto al piano della strada deve essere superiore a 4,50 m e l'impalcatura non deve ostacolare la circolazione viaria.
-

Nel caso in cui l'occupazione del suolo pubblico richiesta non venga ritenuta praticabile dai competenti uffici comunali, in quanto di impedimento all'ordinario flusso veicolare, resta comunque possibile valutare con tali uffici una modifica alla viabilità, al fine di eliminare l'impedimento riscontrato. Tutti gli oneri e i costi relativi alla modifica della viabilità, secondo le indicazioni di dettaglio contenute nell'ordinanza che verrà predisposta dai competenti uffici comunali, sono esclusivamente a carico del soggetto interessato all'occupazione.

10. In caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo il dirigente, ovvero il responsabile del settore tecnico, con provvedimento motivato può ordinare la sospensione dei lavori fino all'eliminazione delle cause determinanti.

ARTICOLO 38 - Cartelli di cantiere

1. L'esposizione del cartello di cantiere è obbligatoria per ogni intervento edilizio ed è regolamentata ai sensi delle disposizioni vigenti in materia (all'atto di redazione del presente RE l'articolo 27 del DPR 380/2001) e del presente articolo.
2. Il cartello di cantiere deve essere esposto dall'impresa esecutrice contemporaneamente al momento dell'allestimento del cantiere stesso, in prossimità dell'accesso, in modo tale che le informazioni in esso riportate siano visibili al pubblico, senza posizionamenti ostativi alla visualizzazione delle relative indicazioni.
3. Nel caso in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio ovvero che l'immobile sia solo in parte oggetto di intervento, deve essere curata l'affissione in modo che il cartello risulti visibile in corrispondenza dell'accesso comune di detto stabile.
4. Le dimensioni minime del cartello di cantiere per opere private devono essere tali da garantire la corretta lettura dei dati in esso riportati. In caso di lavori pubblici le dimensioni minime sono quelle disposte dagli organi ufficiali competenti, che all'atto di redazione del presente RE riferiscono alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 01 giugno 1990, n. 1729/UL, pari a 1,00 m di base per 2,00 m di altezza.
5. Il cartello di cantiere affisso all'esterno di interventi promossi da operatori privati deve riportare le seguenti informazioni:
 - a) tipologia dell'intervento;
 - b) nome del committente dell'intervento;
 - c) gli estremi del titolo per la realizzazione dell'intervento e data di emissione/comunicazione;
 - d) data di inizio lavori;
 - e) data prevista di fine lavori;
 - f) nome del progettista architettonico;
 - g) nome del progettista strutturale;
 - h) nome del progettista impiantista;
 - i) nome del direttore dei lavori;
 - j) nome del coordinatore per la sicurezza in fase progettuale;
 - k) nome del coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva;
 - l) nome dell'impresa esecutrice e del relativo responsabile di cantiere;
 - m) nome delle imprese subappaltatrici e dei relativi responsabili di cantiere.

-
6. Il cartello di cantiere affisso all'esterno di interventi pubblici deve riportare le seguenti informazioni:
- a) amministrazione centrale;
 - b) ufficio competente;
 - c) titolo generale dell'opera;
 - d) immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (quando tecnicamente possibile);
 - e) titolo del lavoro in appalto;
 - f) immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (quando tecnicamente possibile);
 - g) estremi della legge o del piano;
 - h) concessionario dell'opera;
 - i) impresa/e esecutrice/i (compresi i dati di iscrizione allo Albo Nazionale Costruttori per categorie ed importi oppure di iscrizione alla CCIAA)
 - j) importo complessivo dei lavori;
 - k) data di consegna dei lavori con l'indicazione del termine assegnato per l'inizio effettivo degli stessi;
 - l) data contrattuale di ultimazione dei lavori;
 - m) progettista;
 - n) assistente tecnico;
 - o) direttore del cantiere;
 - p) direttore dei lavori;
 - q) ingegnere capo;
 - r) subaffidatario/i (compresi i dati di iscrizione allo ANC per categorie e importi oppure di iscrizione alla CCIAA);
 - s) spazio per aggiornamento dei dati o per comunicazioni al pubblico.
7. Nel caso di opere che per natura o consistenza prevedano ai sensi delle disposizioni vigenti la redazione di un Piano di Sicurezza e Coordinamento e la nomina di un Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, oltre al cartello di cantiere deve essere esposta la notifica preliminare, ovvero atto equipollente comunque denominato, in maniera visibile.
8. La mancata esposizione del cartello di cantiere comporta l'emissione delle sanzioni penali previste dalla normativa vigente in materia (all'atto di redazione del presente RE l'articolo 44, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001), nonché illecito amministrativo e pertanto punita con la sanzione amministrativa di cui al presente RE.

ARTICOLO 39 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

- 1. Sono opere di scavo gli interventi volti a creare nel terreno lo spazio pianeggiante necessario all'impianto di un fabbricato ovvero per ottenere lo spazio necessario all'insediamento delle strutture portanti, per la formazione di trincee o gallerie, per riportare alla luce pezzi d'interesse archeologico.
- 2. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
- 3. Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza per gli operatori e per le strutture edilizie e gli spazi adiacenti e in ogni caso nel rispetto della normativa in materia, che all'atto di redazione del presente RE è il DLgs 81/2008.

-
4. Gli interventi di scavo o demolizione riguardanti beni tutelati a qualsiasi titolo ai sensi delle vigenti disposizioni sono soggetti a preventiva autorizzazione da parte dei competenti organi.
 5. Gli interventi di scavo, sbancamento e riporto all'interno di ambiti acclivi devono essere limitati al minimo indispensabile e solo per la realizzazione gli spazi di insediamento e di accesso all'edificio. Non devono essere previsti interventi di rimodellamento del terreno tendenti a portare in piano l'intera superficie del lotto nel caso di aree in pendio poiché tale operazione altera il sedime originario del sito.
 6. Si raccomanda di osservare le più opportune cautele durante questa fase di lavorazione per tutte le tipologie di cantiere (pubblico o privato) e di porre in opera adeguati puntellamenti e rinforzi tali da garantire la stabilità degli edifici e del suolo circostante.
 7. Il materiale di risulta delle operazioni di scavo è soggetto alle disposizioni nazionali in materia di terre e rocce da scavo, che all'atto di redazione del presente RE risultano essere la parte IV (articolo 186) del DLgs 152/2006 e il Decreto del Presidente della Repubblica 13 giugno 2017, n. 120.
 8. Gli interventi di demolizione che abbiano carattere autonomo o siano volte all'insediamento di un nuovo immobile rispetto all'esistente, sono soggette a titolo abilitativo.
 9. Gli interventi di demolizione nell'ambito di operazioni di manutenzione straordinaria, di restauro ovvero di ristrutturazione, che comportino azioni mirate a singole parti dell'immobile sono soggette alle procedure interessanti tali tipologie di intervento.
 10. Gli interventi di demolizione parziale devono salvaguardare la stabilità, l'uso e l'aspetto esteriore della residua parte della costruzione, così come gli interventi di demolizione totale devono salvaguardare le proprietà confinanti.
 11. Durante le operazioni di demolizione è vietata la calata di materiali di risulta verso la pubblica via. Qualora tale azione sia inevitabile per la natura delle opere e/o per la collocazione dell'intervento edilizio, i materiali di risulta, preventivamente inumiditi per evitare la diffusione di polveri, devono essere calati entro appositi recipienti ovvero utilizzando adatti condotti.
E' vietato ingombrare con qualsiasi materiale le strade e gli spazi pubblici adiacenti il cantiere e, in caso di assoluta necessità, è possibile ricorrere alla possibilità di occupare suolo pubblico a seguito di pagamento di apposito tributo, come descritto dal presente RE.
Il carico, lo spostamento e lo scarico dei materiali d'opera o di demolizione deve essere eseguito con la massima premura ed usando ogni possibile cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.
 12. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
Si specifica che il trasporto del materiale deve seguire i percorsi indicati dall'Amministrazione comunale, evitando se possibile il passaggio nei pressi di luoghi di concentrazione di persone (scuole, biblioteche, ecc.). È a carico delle imprese operanti la pulizia delle strade che si renda necessaria per eventuali disperdimenti, che deve essere effettuata in continuità e durante le operazioni di trasporto. Le imprese sono altresì responsabili degli eventuali danneggiamenti arrecati alle pavimentazioni, anche in conseguenza del transito di mezzi speciali quali scavatori, ruspe, mezzi cingolati, ecc.
 13. Il materiale di risulta delle operazioni di demolizione è soggetto alle disposizioni nazionali in materia di terre e rocce da scavo, che all'atto di redazione del presente RE risultano essere la parte IV del DLgs 152/2006.
-

ARTICOLO 40 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. La realizzazione delle opere deve avvenire nel pieno rispetto delle dimensioni riportate negli elaborati grafici di progetto allegati al titolo abilitativo. A tal fine le figure responsabili di cantiere devono procedere ad una continua ed accurata verifica della corrispondenza tra la realtà edificatoria e la rappresentazione grafica. All'interno delle operazioni deve essere posto particolare scrupolo alla verifica planimetrica dell'impianto di fondazione e della quota d'imposta dell'attacco a terra.
2. La strumentazione da utilizzare nelle misurazioni deve essere adeguata al livello dimensionale ed alla conformazione planoaltimetrica degli elementi e dell'ambiente da rilevare.
3. Per quanto riguarda l'entità delle tolleranze si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 41 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I cantieri devono essere apprestati, condotti e smantellati ai sensi delle disposizioni vigenti in materia - all'atto di redazione del presente RE, il DLgs 81/2008 - devono garantire il rispetto delle regole di sicurezza e custodia, essere dotati di tutti i presidi antinfortunistici idonei previsti dalle normative europee e nazionali vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità per la salvaguardia degli operatori, ecc.
2. In riferimento alle caratteristiche specifiche di ogni cantiere, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, può essere prevista la redazione di apposito piano di sicurezza e coordinamento. In ogni cantiere in cui sia obbligatoria la redazione di questo strumento deve essere mantenuta copia delle documentazioni relative ai piani di sicurezza e i riferimenti dei responsabili per la sicurezza.
3. Le verifiche e i controlli attinenti alla rispondenza delle lavorazioni alle prescrizioni in materia di sicurezza effettuate con meccanismi di autocontrollo del privato, ovvero con meccanismi comunali di riscontro, devono essere soggetti alla normativa nazionale vigente e in caso di presenza di piano di sicurezza e coordinamento prioritariamente con i contenuti di quello.
4. A titolo esemplificativo si forniscono di seguito alcune indicazioni operative relative ad alcune situazioni e attività che possono avere effetti negativi all'esterno dell'area di cantiere e le relative contromisure:
 - a) devono essere protetti dall'azione del vento tutti gli apprestamenti, le attrezzature e i materiali da costruzione, i materiali di risulta depontati e tutto ciò che può essere rimosso danneggiando persone, animali e cose;
 - b) i fronti dei ponti prospicienti pubbliche vie devono essere adeguatamente isolati in relazione alla specificità del cantiere e alle caratteristiche dell'ambito circostante;
 - c) gli ingressi e le uscite devono essere organizzati in modo da non avere effetti negativi sul traffico veicolare;

-
- d) gli impianti di sollevamento (ad esempio, le gru) devono avere la possibilità di manovrare solo a servizio del cantiere per cui sono installate, operare solo su percorsi prestabiliti ed essere adeguatamente vincolate.

ARTICOLO 42 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Precisato che le ricerche archeologiche e, in genere, le opere per il ritrovamento di beni culturali in qualunque parte del territorio nazionale sono riservate al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e che lo stesso può dare in concessione a soggetti pubblici o privati, ivi compreso il proprietario degli immobili ove devono eseguirsi i lavori, l'esecuzione delle ricerche nonché emettere a favore del concessionario il decreto di occupazione degli immobili ove devono eseguirsi i lavori, le scoperte fortuite devono essere segnalate secondo quanto indicato dalle disposizioni vigenti, all'atto di redazione del presente RE dalla Parte seconda, Titolo I, Capo VI, Sezione I del DLgs 42/2004.
2. La denuncia deve avvenire entro 24 (ventiquattro) ore dallo scoprimento al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e si deve provvedere a conservare temporaneamente quanto rinvenuto nelle condizioni e nel luogo di ritrovamento. Ove sussista pericolo per la garanzia di custodia, quanto rinvenuto può essere rimosso al fine di ottenere una maggiore sicurezza e conservazione fino al sopralluogo dell'autorità competente.
3. Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE la Legge 07 marzo 2001, n. 78, in caso di ritrovamento di reperti mobili o cimeli relativi al fronte terrestre della Prima guerra mondiale il soggetto interessato deve darne comunicazione al Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data del ritrovamento, indicandone la natura, la quantità ed eventualmente la provenienza.
4. Le cose indicate quali beni culturali dal DLgs 42/2004 rinvenute nel sottosuolo o sui fondali marini appartengono allo Stato e appartengono al demanio se immobili o al patrimonio indisponibile se mobili.
5. Qualora all'interno del materiale derivante da demolizione effettuata per conto dei enti o soggetti pubblici si rinvenivano beni culturali, di cui alle disposizioni vigenti in materia - all'atto di redazione del presente RE l'articolo 10, comma 3, lettera a) del DLgs 42/2004 - le stesse sono sottratte dalla disponibilità dell'impresa di demolizione indipendentemente dalle pattuizioni contrattuali.
6. In caso di ritrovamenti di carattere archeologico il Ministero provvede a determinare e attribuire un premio per il soggetto scopritore sulla base del valore delle cose rinvenute.
7. In caso di ritrovamenti fortuiti effettuati sul territorio comunale si ritiene opportuno prescrivere, oltre quanto già stabilito dalle disposizioni legislative in materia, quanto segue:
 - sospensione delle attività edilizie per lasciare intatti i reperti;
 - recinzione dell'area con elementi possibilmente invalicabili e segnalarla con nastro evidenziatore;
 - copertura con telo plastificato i rinvenimenti nel caso in cui gli stessi non risultino amovibili;
 - deposizione degli oggetti rinvenuti all'interno di contenitori robusti e stoccaggio del tutto in ambienti asciutti e possibilmente non riscaldati, in attesa del sopralluogo delle autorità competenti;
 - richiesta di assistenza della forza pubblica qualora i rinvenimenti siano facilmente amovibili ma la loro rimozione e custodia non sia possibile da parte del soggetto che li ha rinvenuti.

-
8. L'amministrazione comunale si impegna a richiedere al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo che le cose rinvenute restino a disposizione della popolazione locale eventualmente anche con accordi con altri enti o soggetti pubblici per l'individuazione di locali e siti espositivi idonei.
 9. In ordine alla possibilità di ritrovamento di ordigni bellici in cantieri temporanei o mobili interessati da attività di scavo è obbligatorio procedere attraverso attività di valutazione del rischio di rinvenimento ai sensi delle disposizioni normative vigenti - all'atto di redazione del presente RE il DLgs 81/2008, così come modificato dalla Legge 01 ottobre 2012, n. 177. Si specifica che la commisurazione di questo tipo di rischio deve essere comunque analizzata dal soggetto valutatore anche in caso di cantieri non interessati da attività di scavo.
 10. La valutazione del rischio per cantieri temporanei o mobili interessati da attività di scavo rispetto alla possibilità di ritrovamento di ordigni bellici è effettuata dal:
 - a) coordinatore per la progettazione nei cantieri in cui sia prevista la nomina di questa figura;
 - b) datore di lavoro dell'impresa esecutrice le attività di scavo.
 11. La valutazione del rischio per cantieri temporanei o mobili interessati da attività di scavo rispetto alla possibilità di ritrovamento di ordigni bellici può avvenire attraverso:
 - a) analisi storica documentale;
 - b) analisi strumentale (indagini magnetometriche di superficie, ecc.).
 12. Qualora con la valutazione del rischio sia reputato necessario attuare operazioni per la messa in sicurezza di cantieri temporanei o mobili interessati da attività di scavo, il soggetto interessato (la committenza) opera in due fasi, di cui solo la prima obbligatoria:
 - a) bonifica bellica (o preventiva, o preventiva e sistematica): la ricerca, l'individuazione e il disseppellimento di eventuali ordigni bellici inesplosi in una data area. Possono essere svolte dalle forze armate, ovvero da imprese specializzate iscritte ad apposito albo istituito presso il Ministero della Difesa;
 - b) bonifica occasionale: messa in sicurezza dell'ordigno (ad esempio riconoscimento, inertizzazione, disinnesco, allontanamento, brillamento, ecc.). Sono riservate in via esclusiva al personale delle forze armate.
 13. All'atto di redazione del presente RE il procedimento di bonifica, ai sensi delle disposizioni del *Disciplinare tecnico per l'esecuzione del servizio di bonifica bellica sistematica terrestre - Edizione 2015*, si articola attraverso:
 - a) presentazione di istanza al Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa territorialmente competente da parte del soggetto interessato;
 - b) formulazione di parere vincolante da parte del Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa territorialmente competente entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza;
 - c) sottoscrizione delle prescrizioni da parte del soggetto interessato e dall'impresa incaricata delle operazioni;
 - d) redazione di apposito progetto di bonifica bellica sulla scorta delle prescrizioni contenute nel parere vincolante;
 - e) verifica della sottoscrizione delle prescrizioni, verifica e valutazione del progetto di bonifica bellica e rilascio di nulla-osta all'avvio della bonifica da parte del Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa territorialmente competente entro 30 (trenta) giorni dalla consegna del materiale;
-

-
- f) rilascio di attestato di avvenuta bonifica bellica da parte dell'impresa esecutrice al termine delle operazioni (atto non conclusivo del procedimento) e comunicazione al Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa territorialmente competente;
 - g) sopralluogo del personale del Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa territorialmente competente e rilascio del verbale di contestazione entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione.
14. All'atto di redazione del presente RE il procedimento di bonifica in acque interne, ai sensi delle *Disposizioni transitorie per il rilascio del "Parere Vincolante" per l'esecuzione dei servizi di bonifica bellica sistematica subacquea* del 21 novembre 2016, si articola attraverso:
- a) presentazione di istanza alla Direzione dei Lavori e del Demanio del Ministero della Difesa (GENIODIFE) e, a seguito dell'emanazione della Direttiva definitiva, al Comando Logistico della Marina Militare da parte del soggetto interessato;
 - b) formulazione di parere vincolante da parte del GENIODIFE e, a seguito dell'emanazione della Direttiva definitiva, al Comando Logistico della Marina Militare entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza;
 - c) redazione di apposito progetto di bonifica bellica sulla scorta delle prescrizioni contenute nel parere vincolante predisposto da GENIODIFE;
 - d) valutazione del progetto di bonifica da parte del GENIODIFE, con il supporto tecnico di personale specialistico della Marina Militare, che rilascia il parere di merito;
 - e) invio di Attestato di Bonifica Bellica Sistematica Subacquea al termine delle operazioni di bonifica;
 - f) GENIODIFE, sulla base di controlli documentali e degli esiti di eventuali sopralluoghi, procederà all'approvazione dell'Attestato di Bonifica Bellica Sistematica Subacquea.

ARTICOLO 43 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Indipendentemente dalla richiesta di occupazione di suolo pubblico, i lavori privati comunque denominati non devono alterare lo stato e la consistenza degli spazi pubblici, nonché interferire con l'efficienza e la funzionalità delle reti dei servizi pubblici, anche gestiti da soggetti privati.
2. Al termine di lavori che per qualunque ragione, anche accidentale, abbiano determinato usura, manomissione, distruzione o comunque alterazione di suolo pubblico ovvero riduzione dell'efficienza o interruzione del funzionamento delle reti dei servizi pubblici, l'impresa esecutrice è tenuta a garantirne l'integrale ripristino, a regola d'arte.
3. In caso di danno non noto all'Amministrazione comunale, l'impresa esecutrice deve segnalarlo ai competenti uffici affinché gli stessi possano fornire adeguate istruzioni per il ripristino ed eventualmente sorvegliare i lavori.
4. In caso di inottemperanza delle disposizioni di cui ai precedenti commi, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice, da rimborsare entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta. In difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono escuse dalla cauzione versata in caso di occupazione di suolo pubblico regolamentata, ovvero coattivamente con le procedure di cui alle vigenti disposizioni normative in materia - all'atto di redazione del presente RE il Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639.

-
5. Le disposizioni di cui al presente articolo trovano attuazione a fine lavori esclusivamente nel caso in cui i danni non comportino riduzioni significative o impedimento al pubblico transito ciclopedonale o carraio ovvero non determinino una insostenibile riduzione dell'efficienza degli impianti. In tali situazioni le attività di ripristino devono essere effettuate immediatamente e prioritariamente alla prosecuzione dei lavori. In ogni caso resta salva la responsabilità per eventuali danni a terzi derivanti dal danneggiamento effettuato.

TITOLO III - *Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali*

CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio

ARTICOLO 44 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. In generale tutti gli immobili devono garantire adeguate caratteristiche atte a soddisfare le esigenze correlate alla destinazione d'uso dei luoghi in sicurezza per le persone. Compatibilmente con la tipologia di intervento in essere, obiettivo primario della committenza deve essere la promozione di interventi atti a migliorare l'esistente situazione in termini di sicurezza, di risparmio energetico e di comfort.
2. Non è consentita l'edificazione in ambiti che la strumentazione urbanistica vigente non considera trasformabili ed in particolare in quelle zone considerate ad elevato rischio idrogeologico. Sono altresì vietate la ristrutturazione ed il restauro di edifici già realizzati in zone non consone, con prevalenza su eventuali indicazioni contrarie dello strumento urbanistico.
3. Agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione (sia edilizia sia urbanistica) si applicano i principi di invarianza idraulica e idrologica, considerando la condizione preliminare l'urbanizzazione e non quella esistente, eventualmente già alterata, in base a specifiche disposizioni regolamentarie regionali. Tali principi sono definiti come di seguito:
 - a) invarianza idraulica: il principio in base a cui la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di una specifica area di nuovo intervento deve risultare costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area;
 - b) invarianza idrologica: il principio in base a cui portate e volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti la trasformazione dell'uso del suolo in quell'ambito.

I principi di invarianza idraulica e idrologica trovano applicazione a seguito di specifico regolamento che definisca e distingua le criticità idrauliche e idrologiche per ambiti territoriali omogenei, limitando le portate ammissibili verso i recettori, redatto ai sensi di un regolamento regionale che all'atto di redazione del presente RE non risulta ancora emanato. Nel momento in cui tale regolamento comunale venga approvato, lo stesso diviene parte integrante e sostanziale del presente RE nella forma dell'allegato.

4. La polifunzionalità all'interno di un unico edificio è possibile, garantendo comunque la coesistenza di destinazioni d'uso compatibili tra loro e rispettose delle indicazioni normative urbanistiche vigenti.

Le attività commerciali devono essere collocate principalmente al piano terra, ma sono concesse attività commerciali ad altri piani in ambiti specifici o all'interno dei NAF e comunque con espresso divieto di insediamento negli ambiti a pericolosità P2 e P3 delineati dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

Le attività direzionali devono essere insediate al piano terra o al piano primo degli immobili.

Negli edifici multipiano si deve mirare ad evitare la mescolanza di più funzioni all'interno del singolo livello. Le destinazioni che attraggono il pubblico devono essere separate anche fisicamente dagli spazi a destinazione prettamente residenziale.

-
5. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento le dimensioni degli immobili (planimetrica e in elevazione) devono rispettare i limiti imposti dal vigente strumento locale di pianificazione. Gli spazi pertinenziali degli immobili devono altresì rispettare le proporzioni imposte dallo strumento urbanistico vigente in termini di permeabilità del terreno.
 6. In caso di nuova costruzione ovvero di demolizione con ricostruzione gli edifici devono risultare conformi ai requisiti generali di:
 - a) resistenza meccanica;
 - b) stabilità;
 - c) sicurezza in caso di incendio;
 - d) tutela dell'igiene;
 - e) tutela della salute;
 - f) tutela dell'ambiente;
 - g) sicurezza nell'impiego;
 - h) protezione contro il rumore;
 - i) risparmio energetico;
 - j) comfort igrotermico.
 7. In caso di nuova costruzione ovvero di demolizione con ricostruzione gli edifici devono rispettare le disposizioni vigenti nei seguenti ambiti:
 - a) idrogeologia del territorio;
 - b) igienico-sanitario;
 - c) statico-strutturale;
 - d) risparmio energetico;
 - e) isolamento acustico;
 - f) inquinamento luminoso.
 8. Per il soddisfacimento dei requisiti di cui al presente articolo i materiali impiegati nella costruzione devono uniformarsi alle scelte progettuali relative, fermo restando che nella selezione devono essere privilegiati la riciclabilità ed il possibile riuso.
 9. Comma eliminato in fase di approvazione definitiva.
 10. In caso di nuova costruzione devono essere preliminarmente effettuate attività di verifica geologica e geotecnica atte a definire la capacità portante del terreno su cui intervenire in modo puntuale e rispettoso delle indicazioni normative e regolamentarie. La progettazione statico-strutturale deve essere riferita ai dati reperiti in loco, che devono altresì essere riportati unitamente al materiale progettuale consegnato al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo.
 11. In caso di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione, l'attacco a terra degli edifici direttamente affacciati su spazi pubblici deve essere valutato con particolare attenzione rispetto alle necessarie connessioni tra spazi privati e aree comuni collettive. Gli spazi privati potranno essere collocati anche a quote altimetriche diversificate rispetto al contesto, ma le connessioni con gli spazi pubblici non dovranno in alcun modo alterarne la continuità e/o limitarne la fruibilità e l'accessibilità universale.
 12. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento ogni immobile deve essere dotato di adeguati spazi destinati a servizio igienico, rapportati al numero di utenti da servire.
 13. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento l'eliminazione delle barriere architettoniche per le persone con ridotta capacità motoria, sensoriale e/o psichica deve essere modulata
-

in funzione della destinazione d'uso e deve garantire la totale fruibilità nel caso di esercizi pubblici e di servizi (anche se di proprietà e di gestione privata). Relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche si rinvia alla normativa di settore vigente, all'atto di redazione del presente RE la Legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989, n. 6, maggiormente restrittiva rispetto a quella nazionale.

14. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento il comfort termo-igrometrico deve essere garantito all'interno degli ambienti, rapportato anche alla loro destinazione d'uso. Al fine di evitare la formazione di muffe all'interno dei vani si suggerisce altresì l'utilizzo di forme di ventilazione meccanizzata; tale soluzione applicata alla destinazione d'uso residenziale comporta la necessità di installare impianti estrattori nei servizi igienici e nelle cucine.
15. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia che coinvolga il 100% della superficie disperdente, ristrutturazione edilizia di edifici con SU superiore a 1.000,00 m², ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% dell'esistente, ampliamenti volumetrici superiori al 20% dell'esistente, recupero dei sottotetti e seminterrati ai fini abitativi, nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico o sostituzione del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento.
16. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento deve essere perseguito l'adeguamento sismico delle strutture degli immobili, ovvero il relativo miglioramento.
17. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento deve essere posta particolare attenzione alle forme di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, al fine di determinare una diminuzione dei consumi energetici complessivi (ad esempio isolamento dall'acqua, coibentazione di murature e coperture, maggiore attenzione su quelle piane, isolamento della serramentistica, ecc.) e ad evitare un utilizzo improprio dell'acqua potabile (cassette del WC, ecc.).
18. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento deve essere posta particolare attenzione al benessere acustico, pertanto gli edifici devono puntare ad ottenere adeguato isolamento tra interno ed esterno, tra parti comuni e private ovvero tra parti private, sia in senso orizzontale sia verticale, e deve essere previsto un isolamento acustico per gli impianti posti all'interno della struttura edilizia. Eventuali attività che producono o inducono un peggioramento della situazione acustica esistente devono essere valutate preliminarmente anche in base alle condizioni poste al contorno.
19. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento la progettazione dell'illuminazione esterna e delle facciate degli edifici deve essere effettuata prevedendo l'uso di apparecchiature conformi alla normativa vigente e l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo (ad esempio led) aventi intensità regolabile. In ogni caso deve essere evitato il puntamento diretto del fascio luminoso in direzione della volta celeste. Si prescrive l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo energetico anche per gli ambienti interni degli edifici.
20. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento, in relazione alla costante necessità di adattamento delle reti impiantistiche all'interno degli edifici ed al possibile aumento di utenze e dotazioni, nella progettazione delle soluzioni tecnologiche deve essere prevista la possibilità di realizzare intercapedini verticali e orizzontali accessibili, anche localizzate in più punti della costruzione. In particolare si richiamano i vigenti dispositivi in termini di cablaggio degli immobili di nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione profonda, che all'atto di redazione del presente RE sono contenuti all'articolo 135bis del DLgs 380/2001. In analogia intercapedini e cavidotti devono essere progettati al fine di favorire l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici.

-
21. In caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione è necessario, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti, prevedere la realizzazione di spazi/strutture di parcheggio. Detti spazi/strutture devono essere preferibilmente localizzati negli spazi sotterranei o seminterrati o al piano terra dell'edificio principale, senza debordare dal perimetro di questo, al fine di mantenere inedificato e permeabile lo spazio libero del lotto.
 22. Ogni immobile deve essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (di seguito APE), ovvero di documento equipollente comunque denominato, volto a descrivere le caratteristiche energetiche ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia. Tale documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento che modifichi le caratteristiche prestazionali di un immobile dal punto di vista energetico.
 23. Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere eseguiti compatibilmente alla normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.
 24. Ogni condominio deve essere dotato presso il luogo di accesso ai condomini o di maggior uso comune, anche a terzi, di apposita targa opportunamente fissata e resistente agli agenti atmosferici riportante i dati e i recapiti dell'Amministratore del condominio stesso.

ARTICOLO 45 - 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 alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

1. Con il termine *requisito prestazionale* di un immobile si intende il livello minimo di soddisfacimento di un dato tecnico richiesto. I requisiti prestazionali richiesti sono da ritenersi prescrittivi per ogni immobile di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione pesante ad eccezione degli edifici sottoposti a vincolo di tutela, la cui prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.
2. In caso di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione pesante il primario obiettivo prestazionale in termini di compatibilità ambientale prevede l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili all'atto di intervento, ricomprendendo le componenti e i materiali edilizi, gli impianti e le infrastrutture e tutte le soluzioni di dettaglio che minimizzano le ricadute delle attività antropiche.
3. Anche al fine di raggiungere l'obiettivo di limitare/eliminare nuovo consumo di suolo, si ritiene opportuno promuovere il principio secondo cui la nuova costruzione venga subordinata al recupero e al riutilizzo di tutto l'edificato esistente all'interno di ciascun lotto fondiario. Qualora sia necessario procedere a nuove realizzazioni queste, compatibilmente con le prescrizioni urbanistiche, devono mirare al minor utilizzo possibile di suolo sfruttando al massimo le altezze consentite e promuovendo l'accorpamento con l'esistente.
4. Per tutti gli interventi di nuova costruzione e per tutti gli interventi interessanti parti strutturali di un immobile devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia di capacità delle strutture portanti, all'atto di redazione del presente RE le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 di cui al Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e relativa Circolare applicativa. Tutti gli interventi non devono comunque ledere le capacità strutturali di un immobile.
5. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative si precisa che eventuali contrasti tra i contenuti di merito del presente articolo e le disposizioni di dettaglio dell'*Allegato energetico* al RE,

vengono risolti a favore della disposizione più restrittiva ovvero, in subordine, di maggiore dettaglio, ovvero, in ulteriore subordine, di quella di più recente approvazione.

6. In merito ai requisiti e alle prescrizioni per l'efficienza energetica degli edifici viene fatto riferimento alla normativa vigente in materia, all'atto di redazione del presente RE il Decreto Dirigente Unità Organizzativa 12 gennaio 2017, n. 176 pubblicato sul BURL Serie ordinaria n. 4 del 26 gennaio 2017, che declina in merito a:

a) interventi sull'involucro:

- per interventi su edifici esistenti sottoposti a riqualificazione energetica, fatte salve specifiche eccezioni:

- il valore della trasmittanza termica per le strutture opache verticali delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno e verso locali non climatizzati, deve essere inferiore o uguale a quello riportato nella tabella 12 dell'Allegato B al DDUO 167/2017;
- il valore della trasmittanza termica per le strutture opache orizzontali o inclinate, delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno e verso locali non climatizzati, deve essere inferiore o uguale a quello riportato, in funzione della fascia climatica di riferimento, nelle seguenti tabelle dell'Allegato B al DDUO 167/2017:
 - n. 13 per strutture di copertura;
 - n. 14 per pavimenti;
- il valore massimo della trasmittanza termica delle chiusure tecniche trasparenti e opache, apribili e assimilabili, delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di climatizzazione, comprensive degli infissi e non tenendo conto della componente oscurante, deve essere inferiore o uguale a quello riportato nella tabella 15 dell'Allegato B al DDUO 167/2017, in funzione della fascia climatica di riferimento;
- per le chiusure tecniche trasparenti delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno con orientamento da est a ovest, passando per sud (ovvero che non risultino esposte alla radiazione solare diretta) il valore del fattore di trasmissione solare totale della componente finestrata, deve essere inferiore o uguale a quello riportato nella tabella 16 dell'Allegato B al DDUO 167/2017.

In caso di sostituzione delle chiusure tecniche trasparenti il requisito sul fattore di trasmissione solare totale può essere inteso come limite sul parametro trasmittanza energetica solare totale e calcolato ai sensi delle norme tecniche europee vigenti (all'atto di redazione del presente RE la UNI EN 13363-1, la UNI EN 13363-2 e la UNI EN 14501). Ai fini del soddisfacimento del requisito sul valore del fattore di trasmissione solare totale della componente finestrata, nel calcolo è possibile tener conto di qualsiasi tipologia di schermatura (eventuali contributi di chiusure oscuranti e di schermature mobili). Il requisito può essere verificato anche in assenza di schermature, attraverso le caratteristiche della componente finestrata.

Nel caso di intervento di sostituzione dei serramenti è possibile dichiarare:

- permeabilità all'aria e trasmittanza termica dei serramenti di nuova fornitura;
- soddisfacimento della verifica della trasmittanza dei serramenti di nuova fornitura;
- trasmittanza dei serramenti oggetto di sostituzione;
- soddisfacimento della verifica del valore del fattore di trasmissione solare totale.

In caso di sostituzione dei serramenti, in presenza di chiusure oscuranti o di tipologie di superfici trasparenti per le quali risulti soddisfatta la verifica del valore del fattore di trasmittanza solare totale, l'impresa esecutrice può attestare la trasmittanza dei serramenti

esistenti sostituiti e dalla documentazione attestante la marcatura CE (cogente secondo Regolamento UE 305/2011) sui serramenti di nuova fornitura. Tale documentazione deve riportare la trasmittanza termica, la permeabilità all'aria e il valore del fattore di trasmissione solare totale. In presenza di chiusure oscuranti il valore del fattore di trasmissione solare totale può non essere riportato considerando automaticamente soddisfatta la verifica dei valori limite.

- per interventi che prevedano l'isolamento termico dall'interno o l'isolamento termico in intercapedine, indipendentemente dall'entità della superficie coinvolta, i valori delle trasmittanze riportati nell'Allegato B al DDUO 167/2017, alle tabelle 12, 13, 14, sono incrementati del 30%.
 - per edifici dotati di impianto termico non a servizio di singola unità immobiliare in caso di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio, coibentazioni delle pareti o installazione di nuove chiusure tecniche trasparenti, apribili e assimilabili, delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di climatizzazione, al rispetto dei requisiti precedenti si aggiunge l'obbligo di installazione di valvole termostatiche, ovvero di altro sistema di termoregolazione per singolo ambiente o singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica del generatore. Quest'ultima può essere omessa ove la tecnologia impiantistica preveda sistemi di controllo equivalenti o di maggiore efficienza o qualora non sia tecnicamente realizzabile;
- b) riqualificazione impianti termici: in caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione), da conservare unitamente al libretto dell'impianto termico.
- La soluzione progettuale deve essere motivata all'interno di apposita relazione tecnica sulla base dei risultati della diagnosi, che deve considerare in modo vincolante ma non esaustivo almeno le seguenti opzioni:
- impianto centralizzato dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
 - impianto centralizzato dotato di pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
 - possibili integrazioni con impianti solari termici;
 - impianto centralizzato di cogenerazione;
 - stazione di teleriscaldamento collegata a una rete efficiente;
 - per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti.;
- c) climatizzazione invernale: in caso di nuova installazione a servizio di edifici esistenti, di ristrutturazione dei medesimi impianti ovvero di sostituzione dei generatori di calore, compresi gli impianti a sistemi ibridi, si applicano i seguenti disposti:
- determinazione dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto e verifica che risulti superiore al valore limite calcolato utilizzando i valori delle efficienze fornite nell'Allegato B al DDUO n. 176/2017 per l'edificio di riferimento;

-
- installazione di sistemi di regolazione per singolo ambiente o per singola unità immobiliare assistita da compensazione climatica;
 - in caso di impianti a servizio di più unità immobiliari, installazione di un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
 - in caso di sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui alla lettera a), qualora coesistano le seguenti condizioni:
 - i nuovi generatori di calore a combustibile gassoso o liquido abbiano un rendimento termico utile nominale non inferiore a quello indicato al paragrafo 3.3, punto 1, dell'Allegato B al DDUO n. 176/2017;
 - le nuove pompe di calore elettriche o a gas abbiano un coefficiente di prestazione (COP oppure GUE) non inferiore ai valori riportati al paragrafo 3.3, punto 3, dell'Allegato B al DDUO n. 176/2017;
 - in caso di installazione di generatori con potenza nominale del focolare maggiore del valore preesistente di oltre il 10%, l'aumento di potenza sia motivato con la verifica dimensionale dell'impianto di climatizzazione invernale condotto secondo la norma UNI EN 12831;
 - in caso di installazione di generatori di calore in impianti a servizio di più unità immobiliari siano presenti un sistema di regolazione per singolo ambiente o per singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica, e un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare.

L'installazione in un edificio esistente, ad integrazione dell'impianto termico esistente e in assenza di interventi sui sottosistemi impiantistici preesistenti, di apparecchi termici alimentati a biomassa solida che abbiano, singolarmente o nel loro complesso, una potenza nominale del focolare inferiore a 5 kW, non è soggetta al rispetto dei requisiti e delle disposizioni di cui al presente comma;

- d) climatizzazione estiva: in caso di nuova installazione di impianti termici di climatizzazione estiva in edifici esistenti, o ristrutturazione dei medesimi impianti o di sostituzione delle macchine frigorifere dei generatori, si applicano i seguenti disposti:
- calcolo dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva e verifica che la stessa risulti superiore al valore limite calcolato utilizzando i valori delle efficienze fornite nell'Allegato B al DDUO n. 176/2017 per l'edificio di riferimento;
 - installazione di sistemi di regolazione per singolo ambiente e di sistemi di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
 - in caso di sostituzione di macchine frigorifere, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui alla lettera a), qualora coesistano le seguenti condizioni:
 - le nuove macchine frigorifere elettriche o a gas, con potenza utile nominale maggiore di 12 kW, abbiano un indice di efficienza energetica non inferiore ai valori riportati al paragrafo 3.3, comma 3, dell'Allegato B al DDUO n. 176/2017;
 - nel caso di installazione di macchine frigorifere a servizio di più unità immobiliari, o di edifici adibiti a uso non residenziale siano presenti un sistema di regolazione per singolo ambiente o per singola unità immobiliare, e un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare.

-
- e) impianti idrico-sanitari: in caso di nuova installazione di impianti tecnologici idrico-sanitari destinati alla produzione di acqua calda sanitaria, in edifici esistenti, o ristrutturazione dei medesimi impianti, si deve procedere al calcolo dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto tecnologico idrico-sanitario e alla verifica che la stessa risulti superiore al valore limite calcolato utilizzando i valori delle efficienze fornite all'Allegato B al DDUO n. 176/2017 per l'edificio di riferimento. In caso di sostituzione di generatori di calore destinati alla produzione dell'acqua calda sanitaria negli impianti esistenti, devono essere rispettati i requisiti minimi definiti al comma 4, lettera d) del presente articolo per la corrispondente tipologia impiantistica. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari suddetti, le precedenti indicazioni non si applicano nel caso di installazione o sostituzione di scaldacqua unifamiliari;
- f) illuminazione: per tutte le categorie di edifici, con l'esclusione della categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3), in caso di sostituzione di singoli apparecchi di illuminazione, i nuovi apparecchi devono rispettare i requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari vigenti - al momento di redazione del presente RE emanati ai sensi delle direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE. I nuovi apparecchi devono avere almeno le stesse caratteristiche tecnico funzionali di quelli sostituiti e permettere il rispetto dei requisiti normativi d'impianto previsti dalle norme UNI e CEI vigenti. Tali disposizioni sono valide anche nel caso in cui tali apparecchi siano installati in un edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione pesante.
- g) ventilazione: in caso di nuova installazione, sostituzione o riqualificazione di impianti di ventilazione, i nuovi apparecchi devono rispettare i requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari vigenti - al momento di redazione del presente RE emanati ai sensi delle direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE. I nuovi apparecchi devono avere almeno le stesse caratteristiche tecnico funzionali di quelli sostituiti e permettere il rispetto dei requisiti normativi d'impianto previsti dalle norme UNI e CEI vigenti.
7. A fronte di una produzione legislativa in termini di impiantistica ad uso civile estremamente articolata e specialistica il presente RE rimanda ai dispositivi principali della normativa vigente in materia, che all'atto di redazione sono:
- la Legge 05 marzo 1990, n. 46;
 - il Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37;
 - il DLgs 81/2008;
 - la norma CEI EN 64-8 con il relativo Allegato A CEI EN 64-8/3 per quanto concerne il livello residenziale.
8. Al fine di favorire una capillare produzione energetica che non produca effetti sull'ecosistema, ogni immobile residenziale, commerciale o direzionale di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazione pesante, deve prevedere che venga prodotto da fonte rinnovabile (sfruttando ad esempio sole, vento, maree, calore della crosta terrestre, ecc.):
- il 50% del proprio fabbisogno energetico elettrico;
 - il 50% del proprio fabbisogno idro-termo-sanitario;
 - il 50% del proprio fabbisogno di raffrescamento.
9. Al fine di contenere l'incidenza delle attività antropiche sull'ambiente è fatto obbligo per interventi di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione procedere alla realizzazione ovvero all'allacciamento ad adeguati sistemi di depurazione delle acque reflue (nere, grigie e bionde) dimensionati sulla base degli abitanti equivalenti insediabili.
-

Qualora l'area oggetto di intervento sia connessa al reticolo fognario è obbligatorio concordare con l'ente gestore il livello di qualità delle acque da convogliare in pubblica fognatura.

Qualora l'area oggetto di intervento non sia connessa a sistemi centralizzati di depurazione è obbligatorio procedere alla predisposizione di sistemi di trattamento biologico primario secondo le indicazioni di dettaglio, vigenti al momento dell'intervento, fornite dagli enti preposti alla gestione del ciclo idrico integrato e alla tutela ambientale.

10. Al fine di evitare l'accumulo di materiale fine all'interno dei sistemi di depurazione è vietata l'installazione di dispositivi di scarico a rubinetto.

11. Al fine di contenere l'uso della risorsa idrica si prescrive la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile per garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

La contabilizzazione avviene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Tale obbligo viene riferito a tutti gli edifici di nuova costruzione o derivanti da demolizione e ricostruzione, nel caso di ristrutturazione di edifici riguardante il 100% del manufatto, interventi di ristrutturazione per superfici utili superiori a 1.000,00 m², ampliamenti volumetrici superiori al 20% dell'esistente, recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

12. Al fine di contenere l'uso della risorsa idrica è fatto obbligo per tutti gli interventi che comportino la realizzazione di un nuovo impianto di scarico dei servizi igienici l'installazione di sistemi che permettano di non svuotare completamente la vaschetta di carico ad ogni utilizzo, differenziando due volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 l e il secondo compreso tra 5 e 7 l. Deve essere altresì prevista la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata.

13. Al fine di contenere l'uso della risorsa idrica è fatto obbligo per tutti gli interventi di dotare i servizi igienici di impianti dotati delle seguenti caratteristiche:

- a) dispositivi automatici di erogazione con flusso temporizzato per i servizi igienici aperti al pubblico anche all'interno di attività commerciali non classificabili come pubblici esercizi e in quelle terziarie-direzionali;
- b) miscelatori con limitatore meccanico di portata;
- c) sistemi installati sugli erogatori che riducano il flusso da 15-20 l/min a 7-10 l/min.

14. Al fine di contenere l'uso della risorsa idrica si consiglia per gli interventi di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione procedere alla realizzazione di sistemi di recupero e depurazione delle acque meteoriche al fine di riutilizzarle per scopi diversi dalla diretta assunzione umana (scarico dei servizi igienici, carico della lavatrice, irrigazione, ecc.).

15. Al fine di contenere l'uso della risorsa idrica, si consiglia di recuperare le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, lavandini, vasche da bagno e docce di immobili residenziali ovvero produttivi, commerciali o ricettivi, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature ovvero la diffusione di odori e agenti patogeni. Le cassette devono comunque essere alimentate in parallelo con acqua proveniente dall'acquedotto comunale al fine di garantire il soddisfacimento delle richieste. Le tubazioni devono pertanto essere chiaramente riconoscibili al fine di evitare eventuali contaminazioni.

L'obiettivo di recupero in caso di interventi di nuova costruzione deve essere pari al 70% delle acque grigie, mentre in caso di interventi sul patrimonio esistente deve essere pari al 50%. Si precisa altresì che nel primo caso il riuso delle acque grigie trattate è destinato alle cassette di scarico dei WC o all'esterno

dell'edificio, mentre nel recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere destinato esclusivamente nelle pertinenze esterne.

16. Agli insediamenti industriali ovvero artigianali si applicano gli accorgimenti tecnologici e comunque atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua, nonché atti a favorire il riciclo e recupero delle acque utilizzate nel ciclo produttivo, limitando così l'impiego di acqua di falda o di sorgente e favorendo l'integrazione degli usi d'acqua fra settori diversi (civile, industriale, agricolo), previa verifica della compatibilità igienico-sanitaria degli usi previsti.
17. La predisposizione impiantistica deve essere uno strumento di ausilio al migliore sfruttamento delle possibilità naturali in relazione all'indotto risparmio energetico. In questi termini la ventilazione e l'illuminazione naturali devono essere sfruttati quanto possibile.
18. Tra le soluzioni volte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici. L'utilizzo di sistemi di trasporto e diffusione della luce non deve essere in ogni caso sostitutivo e/o integrativo dell'illuminazione naturale diretta come previsto alle lettere b) e c) del capoverso successivo.

Si specifica altresì che:

- a) i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale, mentre possono usufruire di illuminazione artificiale i locali di servizio (bagni, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc.);
 - b) ai sensi delle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, la superficie illuminante non deve essere inferiore al 12,5% della superficie del pavimento del relativo spazio abitativo;
 - c) quale superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto);
 - d) si considerano equivalenti la superficie finestrata verticale e la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra 1,00 m e 2,00 m dal piano del pavimento;
 - e) superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione;
 - f) i locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento. Può comunque essere ammessa una profondità maggiore inferiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% della superficie del pavimento del relativo spazio abitativo;
 - g) in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, purché permettano comunque il raggiungimento degli standard richiesti.
19. Tra le soluzioni volte a favorire l'utilizzo dell'aerazione naturale le modalità con cui perseguire gli obiettivi di ricambio d'aria devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi e che il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento raccomandabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

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

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono comunque soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi della medesima. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 12,5% della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

20. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa anche quella di tipo attivato con sistemi permanenti di ventilazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
- locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
- Nei bagni senza affaccio diretto all'esterno devono essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto pari a 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
21. Gli ambienti destinati alla preparazione di cibi devono essere dotati di sistema aspirante localizzato sopra ogni punto di cottura, al fine di assicurare la captazione e l'allontanamento verso l'esterno di odori, vapori o fumi attraverso canne di esalazione aventi le seguenti caratteristiche:
- sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico;
 - tratto verticale di lunghezza non inferiore a tre volte il diametro della bocca d'ingresso al di sopra della cappa;
 - andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
 - cambi di direzione con angoli adeguati;
 - facilità di montaggio;
 - non presentare discontinuità da cui possano fuoriuscire esalazioni;
 - realizzate in materiale resistente alla combustione ed alla condensa.
22. Qualora il piano cottura sia dotato di sistema di combustione a fiamma libera deve essere garantita adeguata aerazione diretta dell'ambiente con lo spazio esterno.
23. Nella realizzazione di interventi edilizi è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
24. Le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati negli interventi edilizi devono essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea ovvero presentare marcatura CE, ovvero ETA (European Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica UNI vigente.
25. Eventuali materiali ecocompatibili utilizzati negli interventi edilizi devono rispettare i seguenti requisiti:
- ecologicità (ad esempio produzione derivante da materie prime rinnovabili, trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico);
 - riciclabilità (ad esempio limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati, riuso in caso di demolizione o ristrutturazione);

-
- c) igienicità e sicurezza a tutela della salute (ad esempio limitazione allo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi, produzione, posa e rimozione in assenza di emissioni nocive - vapori, particelle, polveri, radioattività, ecc. -);
 - d) sicurezza in caso d'incendio (ad esempio mancata produzione di gas dannosi durante la combustione, conservazione delle caratteristiche di resistenza meccanica secondo norma qualora destinati ad uso strutturale);
 - e) traspirabilità e permeabilità al vapore (ad esempio mancata produzione di concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici, creazione di un clima confortevole, elevata traspirazione qualora non specificatamente destinati a impermeabilizzazione);
 - f) proprietà termiche ed acustiche (ad esempio alta inerzia termica per il mantenimento del calore nei mesi freddi, limitazione alla diffusione del calore nei mesi caldi, garanzia di un corretto isolamento acustico);
 - g) curabilità (ad esempio conservazione delle caratteristiche fisiche e prestazionali, riparabilità e adattabilità);
 - h) reperibilità (ad esempio preservazione dell'identità architettonica dell'ambiente con la valorizzazione di esperienze e tradizioni di industria e artigianato locali, utilizzo di legname locale proveniente da zone temperate a riforestazione programmata senza ricorrere all'uso di legni tropicali, utilizzo di materiali di produzione locale e tradizionali - pietra, legno, laterizio, ecc. -);
26. Ai sensi del comma precedente la realizzazione di nuovi insediamenti deve avvenire preferibilmente con:
- a) strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione ed igroscopicità;
 - b) strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento e igroscopicità;
 - c) strutture di copertura in legno ventilate;
 - d) intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - e) materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.
27. Ai sensi dei commi precedenti, eventuali interventi interessanti edifici esistenti devono preferibilmente garantire l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

ARTICOLO 46 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. I requisiti e i parametri prestazionali integrativi degli edifici vengono suddivisi in due categorie:
 - a) requisiti e parametri prestazionali integrativi di carattere quantitativo;
 - b) requisiti e parametri prestazionali integrativi di carattere qualitativo.
 2. I requisiti e i parametri prestazionali integrativi di carattere quantitativo interessano:
 - a) controllo del soleggiamento, per cui:
 - in caso di nuova edificazione è vietata la realizzazione di unità abitative in cui gli spazi di abitazione affaccino esclusivamente verso Nord (tale affaccio è quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°);
 - in caso di nuova edificazione devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un
-

efficace controllo del soleggiamento, riducendo gli effetti della radiazione solare incidente. In alternativa si può operare attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata;

b) comfort igrotermico, per cui:

- ogni unità immobiliare deve essere dotata di sistema di contabilizzazione e sistemi di regolazione locale di gestione della diffusione del calore;
- gli immobili devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale vi siano temperature d'aria e superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente;
- la temperatura di progetto degli spazi abitabili normalmente deve essere compresa tra 18°C e 20°C;
- le parti opache delle pareti non devono essere sede di condensazione superficiale nelle condizioni di occupazione ed uso previste;
- eventuali condensazioni interne devono essere smaltite nel bilancio degli accumuli di condensa estate/inverno senza alterazioni delle caratteristiche prestazionali delle murature;
- la velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve essere superiore a 0,20 m/s. Eventuali velocità superiori sono consentite in caso di necessità del ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive, artigianali, ecc. Deve comunque essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno con l'obiettivo della diminuzione dei costi di gestione degli impianti termici;

c) comfort acustico, per cui:

- gli immobili devono essere realizzati in modo da garantire gli occupanti rispetto al rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue;
- i requisiti che assicurino idonei livelli di protezione dal rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumorosità da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue;
- negli interventi di nuova costruzione ovvero di modifica delle caratteristiche acustiche di edifici esistenti devono essere rispettati i parametri definiti dalla zonizzazione acustica comunale e dalla normativa vigenti che stabiliscono i valori limite per la protezione da disturbi esterni ovvero provenienti da immobili confinanti.

3. I requisiti e i parametri prestazionali integrativi di carattere qualitativo interessano:

a) qualità degli spazi pubblici:

- per tutte le attività di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione deve essere garantita la cessione di adeguati spazi da destinare a marciapiede, da concordare con l'Amministrazione pubblica, previo rilascio di titolo abilitativo;
- per tutte le attività di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione si specifica che l'impiantistica connessa alle attività antropiche deve essere localizzata all'interno degli spazi privati e che rileva ai fini delle distanze;
- per tutte le attività di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione deve essere garantito che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e

degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

b) qualità degli spazi privati:

- in caso di interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti delle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE la LR 12/2005;
- i vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio;
- in caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione è opportuno prevedere il distacco dal suolo del piano abitabile mediante la realizzazione di spazi sotterranei indipendentemente dall'uso al quale riservare gli eventuali locali in essi ricavabili;
- in caso di interventi di recupero dei seminterrati ai fini abitativi devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti delle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE la Legge Regione Lombardia 10 marzo 2017, n. 7;
- i vani seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, qualora soddisfino i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia;
- gli spazi/strutture destinati al parcheggio di veicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione;
- gli spazi/strutture destinati al parcheggio di veicoli devono rispettare i contenuti normativi vigenti in tema di prevenzione incendi.

ARTICOLO 47 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità igienico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. L'Amministrazione comunale, nel limite delle competenze permesse dalla normativa vigente, promuove forme di incentivazione finalizzate all'innalzamento della sostenibilità igienico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.
In assenza di appositi provvedimenti dell'Amministrazione comunale stessa finalizzati a disciplinare il tema, non trovano applicazione i commi seguenti.
2. Le forme di promozione di cui al presente articolo avvengono sui seguenti piani di interesse:
 - a) premialità volumetrica;
 - b) decurtazione economica dell'onerosità dei titoli abilitativi;
 - c) accordi per la calmierazione di costi che i privati sostengono;
 - d) contribuzioni economiche sostenute dall'Amministrazione comunale.
3. La strumentazione urbanistica vigente declina, nel limite massimo del 15%, le possibilità di incentivazione volumetrica per interventi compresi all'interno di pianificazione attuativa e di edilizia residenziale pubblica finalizzati a:
 - a) riqualificazione urbana, in particolare di ambiti degradati o dismessi, per un massimo pari al 15%;
 - b) limitazione del drenaggio urbano in linea con le previsioni interessanti invarianza idraulica e idrologica per un massimo pari al 15%;
 - c) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico per un massimo pari al 10%;

d) conservazione degli immobili di interesse storico-artistico per un massimo pari al 10%.

Si precisa che le forme di incentivazione di cui alla lettera c) sono declinate all'interno dell'*Allegato energetico* al presente RE.

4. Nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia, l'Amministrazione comunale promuove altresì la decurtazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di riqualificazione energetica con le modalità e le quantificazioni che possono essere declinate con specifico atto amministrativo ovvero all'interno dell'*Allegato energetico* al presente RE.
5. Comma eliminato in fase di approvazione definitiva.
6. Nei limiti connessi dalle specifiche situazioni di bilancio, l'Amministrazione comunale intende promuovere, attraverso esclusive azioni, il finanziamento di specifiche attività edilizie a sostegno di soggetti che si dimostrino non in grado di fronteggiare precisati impegni economici, relativamente a:
 - a) interventi di messa in sicurezza finalizzati a tutelare la pubblica incolumità (ad esempio su sporti pericolanti, sistemi oscuranti degradati, ecc.);
 - b) realizzazione di spazi da dedicare a marciapiede nelle situazioni ove la carreggiata e lo spazio pedonale non presentino adeguate dimensioni;
 - c) depurazione di acque reflue o meteoriche direttamente o indirettamente confluenti nel reticolo idrografico ovvero a lago.

Si specifica che tali azioni possono aver luogo esclusivamente a seguito di comprovato pericolo per la pubblica sicurezza ovvero di gravità igienico-ambientale ed a seguito della dimostrazione dell'impossibilità ad intervenire dei soggetti titolati, e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di contribuzione e sovvenzione.

ARTICOLO 48 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Il radon è un gas nobile radioattivo, incolore e inodore, derivante dal decadimento dell'uranio, presente naturalmente nelle rocce e nei suoli, che si infiltra all'interno dei livelli inferiori degli immobili principalmente a causa del gradiente di pressione generato dalla differenza di temperatura tra terreno e locali o dal vento. Il radon è considerato tra le gli agenti maggiormente pericolosi per l'uomo a causa della notevole incidenza tumorale che colpisce i soggetti esposti ad alte concentrazioni per lunghi periodi in locali interrati o seminterrati. Al fine di limitarne la concentrazione, essendo un gas nobile e pertanto non miscibile con altre componenti, è opportuno favorire il ricambio d'aria degli ambienti.
2. Al fine di ridurre il rischio derivante dalla presenza di gas radon negli ambienti indoor si prescrive, per qualsiasi intervento edilizio, la valutazione delle operazioni compatibili da mettere in atto riferendo alle disposizioni vigenti in materia, che all'atto di redazione del presente RE sono le *Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor* di cui al decreto della direzione generale sanità della Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678.
3. In caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione si prescrive la realizzazione di interventi atti a contenere le concentrazioni di gas radon all'interno dei locali. La scelta della tipologia di intervento deve avvenire tra le seguenti possibilità:
 - a) realizzazione di barriere impermeabili con membrane a tenuta d'aria;
 - b) creazione di depressione alla base dell'edificio al fine di intercettare il radon prima che entri all'interno, aspirandolo ed espellendolo in atmosfera;

-
- c) creazione di una pressione alla base dell'edificio che permetta la deviazione del percorso di risalita del radon.
4. In ogni caso il ricambio del volume d'aria degli spazi confinati deve essere valutato in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia dell'ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati.
 5. Negli ambienti riservati alla permanenza di persone e animali devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

ARTICOLO 49 - Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità ogni immobile destinato ad uso abitativo ovvero commerciale è soggetto alla verifica di dotazioni igienico-sanitarie minime interessanti i servizi e i locali.
 2. In ogni caso gli immobili devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione e alla loro dimensione, delle seguenti dotazioni ritenute fondamentali:
 - a) impianto di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) impianto di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) impianto di riscaldamento;
 - d) impianto di raccolta e allontanamento delle acque reflue;
 - e) impianto di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche;
 - f) connessione ad alta velocità in fibra ottica a banda ultralarga.
 3. Ogni immobile ad uso abitativo deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie dei soggetti che vi risiedono o vi lavorano e tutti i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio ovvero attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

 - a) spazi di abitazione: camere da letto, soggiorni, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori: studio, sala da gioco, sala di lettura, taverne, sottotetti accessibili, verande, ecc.;
 - c) spazi di servizio: bagni, angolo cottura, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Si precisa che gli spazi destinati ai servizi igienico-sanitari devono risultare adeguatamente isolati.
 4. In ogni caso negli immobili ad uso abitativo l'altezza netta media degli spazi di abitazione non deve essere inferiore a 2,70 m, mentre l'altezza netta minima consentita per gli spazi accessori e di servizio è di 2,40 m. Il vigente RLI prevede la possibilità di riduzione delle altezze nette medie in relazione alla quota altimetrica rispetto alla quale risulta posizionato ciascun edificio.

In caso di solaio di copertura non orizzontale l'altezza netta interna viene calcolata come la media ponderata dell'altezza di ogni falda. In questo caso l'altezza minima non può comunque essere inferiore a 2,00 m. In caso di copertura con travetti sporgenti verso il basso, o comunque irregolare, l'ingombro delle sporgenze deve essere considerato ai fini della determinazione dell'altezza ponderale.
-

-
5. In ogni caso negli immobili ad uso abitativo deve essere assicurata una superficie abitabile pro capite non inferiore a 14,00 m² per i primi quattro abitanti e non inferiore a 10,00 m² per ogni abitante successivo, al fine di non creare sovraffollamento all'interno degli immobili.
- Le camere da letto matrimoniali devono avere una superficie netta minima di 14,00 m², ovvero 38,00 m³, mentre le camere da letto ad uso singolo devono avere una superficie netta minima di 9,00 m², ovvero 24,00 m³.
- In ogni caso un immobile deve essere dotato di una stanza di soggiorno avente superficie netta minima pari a 14,00 m².
- La superficie minima da destinare a servizio igienico-sanitario principale è di 4,00 m².
- In ogni caso gli immobili monolocale devono avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei locali di servizio, di 28,00 m² se per singolo individuo, e non inferiore a 38,00 m² se a servizio di due soggetti.
6. Tutti i locali degli immobili ad uso abitativo, eccettuati quelli destinati a disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli e servizi igienici devono fruire di aereazione e illuminazione diretta.
7. Come già stabilito nell'articolo 45 *Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*, al fine di evitare la formazione di muffe all'interno dei vani si suggerisce l'utilizzo di forme di ventilazione meccanizzata; tale soluzione applicata alla destinazione d'uso residenziale comporta la necessità di installare impianti estrattori nei servizi igienici e nelle cucine.
8. In ogni caso negli immobili ad uso abitativo la dotazione minima dei servizi igienico-sanitario principale per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia ovvero una vasca da bagno; i pavimenti e le pareti perimetrali di questi locali devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente fino ad una altezza minima di 1,80 m.
9. In ogni caso negli immobili ad uso abitativo deve essere presente un locale cucina che, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno 1,80 m o comunque costituita da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.
10. In ogni caso negli immobili ad uso abitativo devono essere perseguiti i principi di accessibilità, visitabilità e adattabilità al fine del superamento e dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
11. Negli immobili ad uso commerciale di nuova realizzazione, ovvero oggetto di ristrutturazione pesante, l'altezza interna non deve essere inferiore a 2,70 m al netto degli impianti tecnologici comunque definiti. Tale disposizione non si applica per le attività in essere, ove può essere mantenuta la situazione esistente. In ogni caso l'apertura di una nuova attività commerciale non può avvenire nel caso in cui la superficie di vendita presenti altezza netta inferiore a 2,70 m.
12. La realizzazione di nuove attività commerciali, ovvero la ristrutturazione pesante di attività esistenti, con dimensione tale da essere configurate come esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 m²) determina la necessità di disporre di adeguato numero di servizi igienici a disposizione dei lavoratori.
13. Le attività commerciali di pubblico esercizio devono essere dotate di almeno un servizio igienico dimensionato ed attrezzato per l'utenza debole. In ogni caso i servizi igienici a disposizione della clientela devono essere adeguatamente dimensionati numericamente rispetto alla capienza potenziale del locale. Le attività commerciali di pubblico esercizio devono inoltre essere dotate di separati servizi igienici ad uso esclusivo del personale, dotati di spogliatoio, adeguatamente dimensionati rispetto al numero di lavoratori.
-

-
14. La attività commerciali di dimensione tale da essere configurate come medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 150 m² e 1.500 m²) devono essere dotate di servizi igienici ad uso esclusivo del personale, dotati di spogliatoio, adeguatamente dimensionati rispetto al numero di lavoratori.
15. La attività commerciali di dimensione tale da essere configurate come grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 m²) devono essere dotate di servizi igienici ad uso della clientela, adeguatamente dimensionati rispetto al numero dei possibili utenti. In ogni caso devono essere previsti almeno due servizi, suddivisi per genere, di cui almeno uno dimensionato ed attrezzato per l'utenza debole.
- Inoltre le grandi strutture di vendita devono essere dotate di servizi igienici ad uso esclusivo del personale, dotati di spogliatoio, adeguatamente dimensionati rispetto al numero di lavoratori.
16. In ogni caso negli immobili ad uso commerciale deve essere garantito opportuno rapporto aer-illuminante, anche attraverso impianti a questo predisposti.

ARTICOLO 50 - Dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Per le nuove costruzioni e per interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura si devono progettare e realizzare sistemi che consentano di prevenire i rischi di caduta dall'alto. Tali sistemi comprendono altresì l'accesso alla copertura che deve avvenire:
 - a) direttamente:
 - apertura verticale di dimensioni minime 0,70 x 1,20 m;
 - apertura orizzontale o inclinata di superficie non inferiore a 0,50 m² e con il lato minore di almeno 0,70 m, riducibile a 0,65 m per costruzioni esistenti, ovvero di diametro non inferiore a 0,80 m;
 - b) tramite idonei manufatti fissi: scale, passerelle, parapetti, ecc.;
 - c) manufatti mobili disposti in punti prestabiliti dell'edificio: ponteggi, trabattelli, scale aeree, ecc.
 2. L'insieme degli interventi atti a prevenire i rischi di caduta dall'alto deve garantire l'effettuazione delle successive attività di verifica, manutenzione e/o riparazione della copertura e delle sue pertinenze (compresi gli impianti tecnologici) in sicurezza per gli operatori incaricati e per persone, animali e cose presenti nell'edificio e intorno ad esso.
 3. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente, all'atto di redazione del presente RE la UNI EN 795 *Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove* e la norma UNI EN 517 *Accessori prefabbricati per coperture - Ganci di sicurezza da tetto* e norme EN in esse contenute.
 4. I dispositivi previsti per la limitazione dei rischi di caduta dall'alto sono suddivisi nelle seguenti fattispecie:
 - a) classi A1 - A2: ancoraggi strutturali progettati per essere fissati a superfici verticali, orizzontali o inclinate;
 - b) classe B: dispositivi di ancoraggio provvisori portatili. Questa tipologia di dispositivi contempla i treppiedi e tutte quelle attrezzature che possono essere utilizzate per tutelarsi dal rischio di caduta da zone sopraelevate. Vengono utilizzati per lavori di modesta entità e vengono successivamente rimossi dalla zona di lavoro;
-

-
- c) classe C: dispositivi di ancoraggio che utilizzano linee di ancoraggio flessibili orizzontali;
 - d) classe D: dispositivi di ancoraggio che utilizzano rotaie di ancoraggio rigide orizzontali;
 - e) classe E: ancoraggi a corpo morto da utilizzare su superfici orizzontali.
5. La scelta della tipologia di dispositivo di ancoraggio deve essere effettuata in relazione alla conformazione della copertura secondo le seguenti tipologie:
- a) coperture piane: deve essere privilegiato l'installazione di dispositivi collettivi, quali parapetti o balaustre di altezza non inferiore a 1,10 m lungo tutto il perimetro della copertura. In caso di predisposizione di un sistema di ancoraggio, la scelta può essere effettuata tra linea vita (classe C), rotaia di ancoraggio (classe D), dispositivi di ancoraggio strutturali (classe A1);
 - b) coperture inclinate (a falde e a volta): deve essere privilegiato l'installazione di dispositivi di ancoraggio strutturali progettati per il fissaggio a superfici verticali, orizzontali ed inclinate (classe A1), ganci da tetto ovvero linea vita (classe C).
6. I dispositivi di cui al presente articolo devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) essere posizionati nella parte più alta della copertura, in modo che l'operatore, una volta ancorato, risulti essere in posizione più bassa rispetto al punto di ancoraggio;
 - b) tenere conto dell'effetto pendolo e del tirante d'aria;
 - c) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
 - d) essere chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
 - e) essere descritti da un'ideale cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - f) garantire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
7. La collocazione dei dispositivi sulla copertura avviene diversamente rispetto alle loro caratteristiche tipologiche:
- a) dispositivi di ancoraggio di classe A: consigliati per coperture di medio-piccole dimensioni ove intervenire con attività di manutenzione di modesta entità. Gli ancoraggi devono essere installati ad una distanza di 1,50 - 2,00 m, in modo da consentire all'utilizzatore dotato di imbracatura e doppio cordino, di restare costantemente agganciato ad almeno un dispositivo ed effettuare in sicurezza la progressione sulla copertura. Il progettista deve prevedere la posizione dei dispositivi di ancoraggio che consentano all'operatore lo spostamento dal punto di accesso alla copertura alla zona di colmo, dove vengono installati i restanti elementi che compongono il sistema, ovvero quelli che consentono di spostarsi su tutta la superficie del tetto. Per evitare l'insorgere dell'effetto pendolo, devono essere posizionati dispositivi in prossimità degli angoli dell'edificio, da usare come punto di ancoraggio per un secondo cordino. In ogni caso i dispositivi di ancoraggio di classe A non possono essere utilizzati per costituire dispositivi di classe C;
 - b) ganci da tetto: consigliati per coperture di medio-piccole dimensioni ove intervenire con attività di manutenzione di modesta entità. La dislocazione è analoga a quella dei dispositivi di classe A, garantendo lo spostamento accesso-colmo e l'eliminazione dell'effetto pendolo;
 - c) dispositivi di classe C: consigliati per coperture di medio-grandi dimensioni permettendo agli operatori lo spostamento senza sgancio dal sistema. La linea vita viene installata sul colmo della copertura e completata con dispositivi di classe A, da utilizzare per il collegamento accesso-colmo e
-

per l'eliminazione dell'effetto pendolo. Nel caso in cui la linea vita abbia uno sviluppo di lunghezza maggiore di 10 - 15 m (secondo le indicazioni del produttore) o richieda cambi di direzione, oltre ai supporti di estremità, è necessario prevedere il posizionamento di supporti intermedi.

8. Al fine dell'ottenimento di titolo abilitativo all'attività edilizia il committente presenta, attraverso il portale telematico, specifica documentazione redatta dal progettista, composta dai seguenti documenti:
- a) elaborato/i grafico/i che rappresenti/no la planimetria della copertura, riportando la posizione di aperture o manufatti fissi che consentano di accedere al tetto e la dislocazione degli elementi costituenti il sistema fisso di ancoraggio;
 - b) scheda tecnica, denominata *Dispositivi contro le cadute dall'alto*, riportata nel *Regolamento Locale d'Igiene* (scheda articolo 3.2.11), in cui specificare le scelte effettuate dal progettista, con particolare riferimento alla classe di appartenenza del dispositivo e alla modalità di accesso alla copertura;
 - c) il *Fascicolo dell'opera*, obbligatorio ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE l'articolo 91, comma 2 e dell'Allegato XVI del DLgs 81/2008. Tale strumento è finalizzato a identificare e programmare nel tempo interventi di manutenzione per mantenere e migliorare la qualità dei fabbricati, evidenziando la periodicità delle operazioni di manutenzione, i rischi a cui sono esposti gli operatori e le misure di prevenzione di cui è dotato il fabbricato. In particolare il documento deve riportare le caratteristiche del sistema fisso di ancoraggio, oltre ai dispositivi di protezione individuale di cui deve essere dotato l'utilizzatore.
9. Nella progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio pareti a specchio) è cura del progettista indicare negli elaborati grafici le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le opere di manutenzione o pulizia delle superfici esterne.
10. Il proprietario dell'edificio o l'amministratore di condominio deve eseguire la periodica manutenzione del sistema fisso di ancoraggio, seguendo le indicazioni fornite dal produttore del sistema stesso. Qualora in fase di manutenzione venga riscontrata la presenza di segni di usura o comunque di danneggiamento ovvero si verificano problemi nell'utilizzazione, il proprietario dell'edificio o l'amministratore di condominio deve impedirne l'uso fino all'avvenuta riparazione. Nei casi di maggiore gravità l'intero sistema deve essere sottoposto a un accurato controllo, da parte di un tecnico competente, per verificare eventuali danneggiamenti o indebolimenti degli ancoraggi, eseguendo, nel caso, i necessari interventi di manutenzione e/o sostituzione. Risulta utile predisporre una scheda di controllo periodico del sistema installato sulla copertura su cui riportare la data e le modalità di ogni intervento di manutenzione.

ARTICOLO 51 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In attuazione delle disposizioni previste della Legge Regione Lombardia 21 ottobre 2013, n. 8, al fine di tutelare le categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e prevenire l'insorgere di fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa all'interno di locali posti a distanza inferiore a 500,00 m da:
 - a) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
 - b) luoghi di culto;

-
- c) impianti sportivi;
 - d) strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
 - e) strutture ricettive per categorie protette;
 - f) luoghi di aggregazione giovanile e oratori;
 - g) parchi gioco;
 - h) caserme;
 - i) ospedali e cliniche;
 - j) luoghi di particolare valore civico e culturale (musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza).
2. La distanza di cui al presente articolo è misurata in linea retta considerando la soluzione più restrittiva tra:
- a) raggio di 500,00 m dal baricentro;
 - b) raggio di 500,00 m dall'ingresso considerato come principale.
- Tale modalità di determinazione della distanza rileva sia a partire dal luogo sensibile sia all'esercizio in cui ha sede la sala da gioco/esercizio in cui sono collocate apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito.
3. Non è consentita in alcun caso l'installazione di apparecchi da gioco lecito all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
4. I locali destinati ad ospitare le sale da gioco devono:
- a) presentare accesso diretto al piano terreno;
 - b) essere direttamente prospicienti la viabilità,
- Tali disposizioni non rilevano in caso di sale gioco poste all'interno di attività commerciali di grande e media struttura di vendita.
5. Non è consentita in alcun caso la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito all'interno di:
- a) edifici che ospitano funzioni residenziali;
 - b) lotti funzionali con presenza di edilizia residenziale sociale;
 - c) edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.
6. All'esterno degli immobili destinati alle sale da gioco ed all'installazione di apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito e la raccolta di scommesse è fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di *Casinò* ovvero di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

ARTICOLO 52 - Strade

1. Le strade, o aree di circolazione, sono gli spazi deputati al pubblico transito di veicoli, cicli e pedoni e sono classificati sulla base delle indicazioni normative in materia - all'atto di redazione del presente RE il Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
2. La pavimentazione superficiale delle strade deve essere realizzata con materiali idonei, di superficie regolare, compatta e non sdruciolevole, lungo cui deve essere eseguita adeguata segnaletica orizzontale e verticale.
3. Il Comune può imporre limitazioni all'uso delle strade per rispondere a specifiche e motivate esigenze. Tali limitazioni possono essere di carattere temporaneo o permanente, specifiche per determinate classi di veicoli, ecc.
4. Il Comune può utilizzare le facciate degli edifici prospicienti strade o altri spazi pubblici, previa sottoscrizione di apposita servitù gratuita a favore dell'ente qualora necessaria, per l'apposizione di targhe di toponomastica e numerazione civica, segnaletica di dimensioni e caratteristiche unificate, specchi, orologi ovvero lapidi commemorative, ecc.
La collocazione delle attrezzature deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile e la loro ubicazione deve essere tale da assicurare adeguata visibilità per il traffico urbano, sia pedonale sia veicolare.
Le attrezzature di cui al presente comma devono essere adeguatamente resistenti alle azioni atmosferiche e adeguatamente mantenuti.
5. In caso di intersezione a raso deve essere valutata la possibilità di realizzare adeguati sistemi a rotatoria, attraverso cui ridurre l'angolo di incidenza tra vetture che dovessero urtarsi nell'attraversamento, in cui il sistema delle precedenza deve garantire il primo occupante della rotatoria.
In caso non sia possibile intervenire con l'insediamento di una struttura a rotatoria, il sistema delle precedenza deve essere regolato in relazione alla gerarchia stradale.
6. Le strade di nuova realizzazione, ovvero di oggetto di riorganizzazione complessiva, devono rispettare in termini geometrici e dimensionali la normativa vigente e devono essere costituite generalmente da una corsia per senso di marcia e da un marciapiede per lato.
7. Le strade di nuova realizzazione devono essere dotate di tutti gli accorgimenti conformativi e materici atti a rendere lo spazio fruibile in sicurezza per tutti gli utenti, rispettando gli adempimenti in termini di abbattimento delle barriere architettoniche, predisponendo adeguate sistemazioni a verde complementari finalizzate alla mitigazione dell'impatto paesistico dell'infrastruttura e realizzando adeguati sistemi infrastrutturali di servizio.
8. Le strade di nuova realizzazione devono prevedere obbligatoriamente la predisposizione di:
 - a) adeguati e protetti spazi di percorrenza pedonale e, se possibile, un sistema di percorrenza ciclabile in sede propria;
 - b) adeguata segnaletica orizzontale;
 - c) adeguata segnaletica verticale;
 - d) pubblica illuminazione;
 - e) sistema di raccolta delle acque meteoriche;

-
- f) adeguata rete di sottoservizi, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti e delle specifiche tecniche dettate dagli enti/soggetti gestori di queste;
- g) predisposizioni atte a gestire l'eventuale ampliamento della rete infrastrutturale ovvero la manutenzione senza manomissioni della superficie.
9. Riguardo le strade esistenti i soggetti, ovvero gli organi/enti, proprietari devono provvedere a:
- a) manutenzione del tappeto d'usura;
 - b) manutenzione della segnaletica orizzontale;
 - c) manutenzione della segnaletica verticale;
 - d) manutenzione degli impianti semaforici;
 - e) manutenzione del sistema di allontanamento delle acque meteoriche;
 - f) manutenzione dell'impianto di illuminazione;
 - g) pulizia delle aree di circolazione;
 - h) spazzamento della neve.
10. È ammessa la realizzazione di nuove strade private localizzate interamente all'interno di un lotto non pubblico previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo ovvero all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa con contestuale sottoscrizione di specifica convenzione che definisca eventuali servitù e/o utilizzi pubblici, anche parziali.
11. Il limite tra le aree di circolazione pubblica e le strade private deve essere individuato con apposita segnaletica, almeno verticale, e deve costituire il confine che limita la manutenzione stradale, la pubblica illuminazione, la rete dei pubblici servizi, la toponomastica stradale e la numerazione civica. Il confine descritto definisce altresì l'ambito delle responsabilità civili e penali dell'Amministrazione pubblica.
12. Le strade private vengono regolamentate ai sensi dell'articolo 100 *Strade e passaggi privati e cortili* di cui al presente RE.
13. Le prescrizioni geometriche per le strade di cui al presente articolo si applicano in caso di nuove costruzioni, di ristrutturazioni sia puntuali sia di carattere urbanistico, recuperi di ambiti degradati e comunque interventi significativi.
- A tal fine possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

ARTICOLO 53 - Portici

14. In caso di interventi di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di portici ad uso pubblico, la cui larghezza deve essere pari ad almeno 2,00 m al netto delle eventuali aperture e della struttura portante esterna.
- In caso di interventi su immobili esistenti la larghezza minima deve essere valutata in relazione agli spazi disponibili. L'altezza e la conformazione dei portici devono essere tali da consentire il passaggio delle persone e l'accesso agli immobili e devono essere concertati con i competenti uffici comunali.
15. La realizzazione di portici, gallerie e pubblici passaggi interni al profilo degli edifici è obbligatoria, in caso di nuova edificazione ovvero demolizione e ricostruzione, qualora la pubblica viabilità nel tratto prospiciente l'intervento risulti priva di ambiti destinati al solo transito pedonale.

-
16. La pavimentazione dei portici deve essere orizzontale sulla sezione trasversale e seguire l'andamento dello spazio pubblico lungo la sezione longitudinale.
La pavimentazione deve essere robusta senza discontinuità o dislivelli, presentare la medesima finitura lapidea dei marciapiedi adiacenti qualora esistenti. Nel caso in cui negli ambiti limitrofi siano presenti finiture in materiale differente da quello lapideo, il materiale del piano di calpestio del portico oggetto di intervento deve essere scelto tra i lastricati o i masselli in pietra in uso nella tradizione locale.
 17. In fase di rilascio di titolo abilitativo di assenso ad interventi interessanti portici aperti al pubblico passaggio, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, ecc. Il portico deve comunque essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici contigui o vicini.
 18. In ogni caso le pavimentazioni di portici, gallerie e pubblici passaggi, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dai competenti uffici comunali, essere illuminati da fonte luminosa artificiale non raggiungibile dai passanti e, nel caso di proprietà private, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
 19. All'interno degli ambiti del NAF ovvero delle zone sottoposte a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004, i materiali e le forme della pavimentazione di portici, gallerie e pubblici passaggi devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
 20. La costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o ai caratteri architettonici e stilistici del fronte urbano circostante.
 21. Eventuali collegamenti con gli accessi privati posti a quote differenti dal piano di calpestio del portico devono avvenire con la realizzazione di piani inclinati e/o gradini posti esclusivamente all'interno della proprietà privata.
 22. In caso di portico aperto a pubblico transito, pur se realizzato su area privata, devono essere previste adeguate intercapedini che permettano il convogliamento delle acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

ARTICOLO 54 - Piste ciclabili

1. La viabilità pubblica e di uso pubblico, per quanto possibile, viene dotata di piste ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
La localizzazione di tale sistema di connessione deve essere individuata preferibilmente lungo i collegamenti che attraversano e connettono gli abitati, prediligendo quei percorsi che meglio seguono le curve di livello o che presentano pendenze idonee allo scopo.
L'Amministrazione comunale intende perseguire l'insediamento di nuovi tratti ciclabili lungo l'attuale viabilità costiera in modo da offrire una valida alternativa al principale asse viabilistico litoraneo. Tale previsione deve essere concertata con i Comuni contermini e, in generale, con le realtà locali dell'ambito lacuale puntando al coordinamento tra province.
 2. All'atto di redazione del presente RE i riferimenti normativi per la realizzazione e lo sviluppo del sistema ciclabile sono:
-

-
- a) Legge 28 giugno 1991, n. 208;
 - b) Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495;
 - c) Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557;
 - d) Legge Regione Lombardia 30 aprile 2009, n. 7;
3. Le piste ciclabili possono essere organizzate come di seguito:
 - a) su sede propria;
 - b) ricavate su carreggiata stradale;
 - c) riservate su marciapiede.
 4. Le piste ciclabili ad uso promiscuo con la mobilità pedonale (ciclopedonali), possono essere organizzate come di seguito:
 - a) su sede propria;
 - b) riservate su marciapiede.
 5. In ogni caso le piste ciclabili devono essere fisicamente separate dalla carreggiata stradale (cordoli rialzati, new jersey, guard rail, alberature, ecc. adeguatamente protetti) al fine di limitare il pericolo di incidente per i fruitori.
 6. Il sedime dei nuovi tracciati delle piste ciclabili deve essere preferibilmente individuato lungo viabilità storiche in disuso o assi viari minori, prediligendo comunque la realizzazione di ciclabili in sede propria, al fine di garantire la massima sicurezza per i fruitori.
 7. I tracciati delle piste ciclabili di nuova realizzazione ad un solo senso di marcia devono avere la larghezza minima di 1,50 m. I tracciati delle piste ciclabili di nuova realizzazione a due sensi di marcia, devono avere larghezza minima di 2,50 m. Tali dimensioni possono essere ridotte per tratti limitati in relazione a specifiche situazioni al contorno.
 8. La pavimentazione deve essere preferibilmente realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

ARTICOLO 55 - Aree per parcheggio

1. Le aree per parcheggio pubblico sono spazi destinati alla sosta dei veicoli eventualmente regolamentata, adeguatamente delimitati e segnalati, posti all'esterno della carreggiata stradale, eventualmente completati dalla presenza di spazi di camminamento, verde di arredo e sistemi di illuminazione pubblica. Tali spazi devono essere superficialmente trattati al fine consentire la migliore accessibilità e favorendo altresì la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche.
 2. Le aree per parcheggio pubblico ricavate al margine delle carreggiate stradali devono essere adeguatamente segnalate, anche attraverso l'impiego di materiali di finitura della pavimentazione ovvero di diversi toni cromatici dell'asfalto, in modo da evidenziarne la separazione dal contesto di transito veicolare.
 3. È vietata la realizzazione di aree per parcheggio lungo le aree di circolazione poste a distanza inferiore a 5,00 m dalle intersezioni.
 4. Le aree per parcheggio pubblico appositamente delimitate non possono regolare l'accesso con sbarre ad altezza ridotta tranne nel caso di altezze inferiori nella strada e/o nel parcheggio che ne giustificano l'installazione.
-

-
5. Le aree per parcheggio pubblico devono essere dotate di spazi di parcheggio destinati esclusivamente ai soggetti portatori di disabilità in ragione di almeno 1 (uno) posto ogni 50 (cinquanta) della larghezza minima pari a 3,20 m, ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto di redazione del presente RE.
 6. Ai fini del conteggio dei posti auto le dimensioni degli stalli di sosta a servizio di aree per parcheggio pubblico, in riferimento alle disposizioni vigenti all'atto di redazione del presente RE, sono considerate pari a 2,50 m di larghezza e 5,00 m di lunghezza.
L'effettiva dimensione degli stalli, intesa come spazio minimo, libero da qualsiasi ostacolo, occorrente per la sicurezza delle manovre, si deve attenere alla tipologia di area per parcheggio così come descritta dalla normativa vigente in materia, che all'atto di redazione del presente RE prevede:
 - a) lunghezza di 5,00 m e larghezza di 2,20 m per la sosta longitudinale alla carreggiata;
 - b) lunghezza di 4,80 m e larghezza di 2,50 m per la sosta inclinata a 45° rispetto alla carreggiata;
 - c) lunghezza di 5,00 m e larghezza di 2,50 m per la sosta perpendicolare al bordo della carreggiata;
 - d) eventuali corsie di manovra a servizio delle fasce di sosta devono avere larghezza, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, pari a 3,50 m per la sosta longitudinale;
 - e) eventuali corsie di manovra a servizio delle fasce di sosta devono avere larghezza, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano pari a 6,00 m per la sosta perpendicolare al bordo della carreggiata;
 - f) eventuali corsie di manovra a servizio delle fasce di sosta devono avere larghezza, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, con valori intermedi tra quelli di cui alle lettere d) ed e) del presente comma per la sosta inclinata.
 - g) la possibilità di non segnalare trasversalmente gli stalli di sosta longitudinali alla carreggiata.
 7. All'interno di eventuali aree delimitate destinate a parcheggio, lo spazio di manovra non viene considerato parte integrante del sistema qualora assolvere anche ad altre funzioni (ad esempio al transito verso accessi privati).
 8. Le aree per parcheggio pubblico devono essere adeguatamente sistemate, limitando quanto possibile l'alterazione dei luoghi in cui vengono inserite e mitigate con piantumazioni per limitare il soleggiamento diretto. Nello specifico si devono utilizzare essenze autoctone prevedendo l'inserimento di:
 - a) 1 (uno) un albero ogni 4 (quattro) posti auto se distribuiti a pettine o a lisca di pesce;
 - b) 1 (uno) albero ogni 2 (due) posti auto se distribuiti in linea.
 9. In caso di interventi interessanti le aree per parcheggio a servizio di stazioni, porti, aree di interscambio, giardini pubblici, ecc. di nuova realizzazione o sottoposti ad interventi di adeguamento deve essere prevista la realizzazione di spazi di parcheggio esclusivamente destinati ai cicli, ivi comprese eventuali forme di bike-sharing.

ARTICOLO 56 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze e le aree pedonalizzate sono spazi all'interno dei quali è vietata la circolazione di veicoli, sia pubblici che privati, riservando la fruizione principalmente ai pedoni ed eventualmente anche ai cicli. A tal fine devono essere adottate tutte le misure atte al rispetto delle indicazioni in tema di abbattimento delle barriere architettoniche e di fruibilità degli spazi per tutti gli utenti.
 2. Le piazze e le aree pedonalizzate, e comunque il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico, devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità,
-

-
- utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
3. Nella realizzazione di nuove piazze e aree pedonalizzate, ovvero in caso di ristrutturazione pesante di quelle esistenti, devono essere posta particolare cura alla garanzia della sicurezza dei fruitori rispetto alle aree di circolazione veicolare. Deve essere pertanto valutata la possibilità di realizzare o installare:
 - a) dispositivi di sicurezza integrata;
 - b) limitazioni dei varchi di accesso (ad esempio arredo antintrusione, pilomat, ecc.);
 - c) attraversamenti in quota qualora le aree di circolazione intersechino le aree pedonalizzate;
 - d) soluzioni di *traffic calming*.
 4. Nella realizzazione di nuove piazze e aree pedonalizzate, ovvero in caso di ristrutturazione pesante di quelle esistenti, deve essere perseguito il rispetto delle indicazioni in materia di invarianza idraulica ed idrologica, garantendo altresì la predisposizione di superfici permeabili per una quota almeno pari al 40% dell'area di intervento.
 5. Le superfici di finitura di piazze e aree pedonalizzate devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
 6. Il disegno planoaltimetrico delle piazze e delle aree pedonalizzate deve essere realizzato nel rispetto del contesto urbano in cui sono inserite, dialogando con le quinte sceniche al fine di garantirne adeguato inserimento paesistico.
 7. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico, qualora non riferiti ad un complessivo progetto architettonico. In caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può esserne imposta la sistemazione attraverso la realizzazione di adeguate opere di mitigazione (ad esempio alberature, muri verdi, ecc.).
 8. All'interno delle piazze e delle aree pedonalizzate deve essere posta particolare attenzione all'autorizzazione all'apposizione di elementi sulla facciata degli edifici prospicienti lo spazio pubblico, ivi comprese le insegne e i rivestimenti murari, al fine di gestire nel modo più opportuno l'immagine complessiva.

È altresì vietato il deposito di materiale, oggetti, rivestimenti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
 9. Si specifica che la manutenzione, la conservazione e il ripristino degli spazi privati asserviti ad uso pubblico è di esclusiva competenza del privato proprietario.

ARTICOLO 57 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico su entrambi i lati, realizzati in conformità con la normativa vigente in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche.
 2. Qualora non sia possibile realizzare passaggi pedonali o marciapiedi su entrambi i lati della viabilità, nella scelta della localizzazione dello spazio destinato ai pedoni deve essere privilegiato il margine che presenta il maggior numero di accessi pedonali.
 3. In merito alle caratteristiche generali dei passaggi pedonali e dei marciapiedi si specifica che:
-

-
- a) la sezione trasversale deve presentare al massimo la pendenza necessaria all'allontanamento delle acque meteoriche;
 - b) la sezione longitudinale deve conformarsi all'andamento dello spazio pubblico;
 - c) devono sempre essere illuminati anche sfruttando l'illuminazione stradale;
 - d) la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo;
 - e) non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti di larghezza o diametro superiore a 2,00 cm;
 - f) i grigliati ad elementi paralleli devono essere posti ortogonalmente al senso di marcia;
 - g) il collegamento con gli accessi privati posti a quote differenti deve avvenire con la realizzazione di piani inclinati e/o gradini posti esclusivamente all'interno della proprietà privata anche se asservita.
4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità carraia realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale, al fine di favorire il rallentamento dei veicoli e connettere in sicurezza e in assenza di barriere architettoniche i lati della strada.
 5. In ogni caso le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dai competenti uffici comunali, essere illuminati da fonte luminosa artificiale e, nel caso di proprietà private, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
 6. All'interno degli ambiti del NAF ovvero delle zone sottoposte a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004, i materiali e le forme della pavimentazione di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
 7. Si precisa che all'interno dei NAF:
 - a) la realizzazione di nuovi accessi pedonali deve tenere conto della forma e della disposizione delle aperture preesistenti in facciata o nel muro fronte strada, in modo da risultare ben collocati ed armonicamente inseriti;
 - b) non sono ammesse pensiline o tende sporgenti sullo spazio pubblico anche se poste a protezione dei accessi pedonali e delle vetrine delle attività commerciali. Nel rispetto delle indicazioni di dettaglio di cui all'articolo 81 sarà possibile valutare pensiline o tende sporgenti sullo spazio pubblico poste a protezione degli accessi pedonali e delle vetrine delle attività commerciali esclusivamente nel rispetto delle indicazioni prescrittive e vincolanti della *Commissione per il Paesaggio* e in caso di presenza di marciapiede o passaggio pedonale delimitato fisicamente (rialzato con cordolo separatore dalla carreggiata stradale ovvero delimitato da fioriere, dissuasori, ecc). La mancanza di spazi appositamente delimitati per il transito pedonale potrà essere superata con l'impegno da parte del richiedente alla realizzazione a propria cora e spese di una separazione fisica, da definire con i competenti uffici comunali, previo parere obbligatorio e vincolante della *Commissione per il Paesaggio* per un tratto ritenuto adeguato con il disegno urbano complessivo dell'ambito storico, purché tale spazio:
 - possa essere sottratto alla sezione stradale senza arrecare alcun pregiudizio alla viabilità carrabile;
 - abbia una dimensione trasversale tale da non ostacolare il passaggio di persone diversamente abili;
 - sia o divenga di proprietà pubblica oppure sia o venga assoggettato all'uso pubblico.
-

-
- c) eventuali nuovi accessi pedonali da ricavare a confine con l'area pubblica devono essere realizzati attraverso la predisposizione di soluzioni a bussola, eventualmente con doppio serramento (predisponendo quello di sicurezza internamente);
 - d) eventuali nuovi accessi pedonali da porticati o da spazi scoperti sono ammessi senza obbligo di arretramento dal filo del muro dell'edificio in confine con l'area pubblica, purché il serramento preveda l'apertura verso l'interno.

ARTICOLO 58 - Passi carrai e uscite per autorimesse

1. Il collegamento per il transito di veicoli tra aree di circolazione e spazi pertinenziali è realizzato attraverso la predisposizione di adeguati passi carrai autorizzati dall'ente proprietario delle strade o degli spazi ad uso pubblico, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle normative vigenti in materia stradale. I passi carrai sono suddivisi in:
 - a) accessi/uscite da/per aree di circolazione ad aree libere pertinenziali, normalmente dotati di aperture ad anta o scorrevoli inserite nelle recinzioni;
 - b) accessi/uscite da/per aree di circolazione a spazi di autorimesse, normalmente dotati di portoni, basculanti, sezionali, ecc. inseriti all'interno del perimetro esterno dell'edificio.
 2. In caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione in lotti serviti da più strade, la localizzazione di passi carrai deve essere individuata prioritariamente da quelle di minor traffico, in base alla classificazione funzionale delle strade ovvero in relazione al Piano Urbano del Traffico. Tale criterio può essere derogato in caso di motivata necessità e/o interesse generale, comunque in relazione al minor livello di traffico possibile.
 3. L'accesso veicolare a ciascun lotto deve essere garantito utilizzando un unico passo carraio collegato alle aree di circolazione. La realizzazione di più passi carrai è consentita esclusivamente in caso di motivate esigenze viabilistiche, interne o esterne al lotto (a titolo esemplificativo in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora gli spazi interni non permettano il corretto flusso veicolare).
 4. I passi carrai sono disciplinati come segue:
 - a) nelle strade che non presentino bassi livelli di scorrimento veicolare, l'accesso diretto dalle aree di circolazione non è consentito qualora non siano possibili internamente al lotto l'inversione di marcia negli spazi pertinenziali o di autorimessa e la successiva reimmissione frontale sulla viabilità;
 - b) nelle strade che presentino bassi livelli di scorrimento veicolare è prioritariamente necessario individuare soluzioni che consentano l'immissione frontale sulla viabilità;
 - c) nelle strade che non presentino bassi livelli di scorrimento veicolare, all'esterno della perimetrazione dei NAF, devono essere arretrati di 4,50 m dal filo esterno del marciapiede ovvero dalla striscia di delimitazione della carreggiata, al fine di consentire la fermata dei veicoli in transito fuori del flusso veicolare. Inoltre, al fine di consentire la migliore visibilità, i due tratti di recinzione nella parte arretrata devono essere provvisti di raccordi obliqui e divergenti verso la viabilità;
 - d) nelle strade che presentino bassi livelli di scorrimento veicolare possono essere installati sull'allineamento stradale qualora dotati di sistema automatizzato con comando a distanza, apertura verso l'interno o scorrevole. Qualora la destinazione sia quella commerciale aperta ad un pubblico indistinto devono essere applicate le disposizioni di cui alla lettera precedente;
-

-
- e) nelle strade che presentino bassissimi livelli di scorrimento veicolare ovvero a fondo cieco possono essere installati sull'allineamento stradale e dotati di sistema di apertura manuale verso l'interno o scorrevole;
5. I passi carrai:
- a) non devono essere localizzati in corrispondenza del lato interno di curve o in prossimità di curve cieche o comunque con ridotta visibilità, nonché in prossimità di intersezioni stradali per una misura minima di 12,00 m dall'intersezione;
 - b) devono essere visibili da una distanza almeno pari allo spazio di frenata connesso alla velocità ammessa sull'area di circolazione;
 - c) in caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione, devono essere arretrati di 4,50 m dal filo esterno del marciapiede ovvero dalla striscia di delimitazione della carreggiata. Qualora la conformazione dell'area oggetto di intervento edilizio non permetta un razionale utilizzo degli spazi disponibili a seguito dell'applicazione della presente disposizione, deve comunque essere ricercato il maggior arretramento possibile dal filo esterno del marciapiede ovvero dalla striscia di delimitazione della carreggiata.
 - d) di nuova realizzazione direttamente prospicienti la pubblica viabilità comportano l'adeguamento delle quote interne dei locali senza interferenza con i marciapiedi, neppure con pedane mobili;
 - e) devono adottare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura e spese dei proprietari;
 - f) in caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione devono avere larghezza non inferiore a 3,50 m e non superiore a 5,00 m;
 - g) devono essere posti ad una distanza minima di 12,00 m misurata tra gli assi qualora sia necessario realizzare più accessi consecutivi afferenti il medesimo lotto purché non realizzati lungo viabilità extraurbana per la quale prevalgono le norme di cui alla vigente regolamentazione nazionale, all'atto di redazione del presente RE l'articolo 45 del DPR 495/1992;
 - h) non devono alterare la continuità longitudinale delle aree di circolazione, soprattutto pedonale, e garantire l'orizzontalità della sezione trasversale dei marciapiedi, fatta salva la pendenza per l'allontanamento delle acque meteoriche;
 - i) possono determinare alterazione dei marciapiedi esclusivamente nell'andamento altimetrico longitudinale raccordando le diverse quote con rampe che devono rispettare la vigente disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche; tali interventi devono essere realizzati a cura e spese del proprietario sotto la sorveglianza dei competenti uffici comunali.
6. I requisiti fissati dal presente articolo per l'apertura dei passi carrai devono essere dimostrati nella documentazione tecnica allegata al progetto degli interventi da realizzare. Un apposito elaborato deve contenere l'individuazione dell'accesso carraio in un inquadramento planimetrico dettagliato anche dello spazio pubblico e delle sue dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali, intersezioni stradali, ecc.). Tale elaborato deve essere utilizzato per il rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carraio.
7. Le ante dei passi carrai di nuova realizzazione o oggetto di interventi significativi per gli accessi esistenti devono essere predisposte nel pieno rispetto delle disposizioni comunitarie e nazionali in materia di macchine, all'atto di redazione del presente RE la direttiva 2006/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2006 e il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 17 (cosiddetta Direttiva
-

-
- Macchine). Particolare attenzione deve essere posta nella realizzazione di sistemi automatizzati di chiusura che devono essere dotati degli adeguati sistemi di sicurezza (battute dotate di sensori per l'interruzione automatica della chiusura, griglie a maglia fitta per impedire il contatto accidentale con parti in movimento, ecc.) e segnalazione (lampeggianti, avvisatori acustici, ecc.).
8. I passi carrai esistenti possono essere conservati nello stato di fatto, ma in caso di ristrutturazione, ampliamento, demolizione, cambio di destinazione d'uso (con peggioramento del carico insediativo) o nuova realizzazione di edifici/recinzioni in cui sono annessi devono essere adeguati al presente articolo.
 9. Si precisa che all'interno dei NAF:
 - a) la realizzazione di nuovi passi carrai deve tenere conto della forma e della disposizione delle aperture preesistenti in facciata o nel muro fronte strada, in modo da risultare ben collocati ed armonicamente inseriti;
 - b) non sono ammesse pensiline sporgenti sullo spazio pubblico poste a protezione dei passi carrai;
 - c) eventuali nuovi passi carrai da porticati o da spazi scoperti sono ammessi senza obbligo di arretramento dal filo del muro dell'edificio in confine con l'area pubblica.

ARTICOLO 59 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Per chiosco si intende un immobile di ridotte dimensioni collocato in luoghi pubblici, al fine di ospitare attività commerciali o di servizio, avente carattere autonomo e direttamente collegato alle reti di pubblici servizi e forniture. L'attività svolta all'interno di queste strutture può espandersi con ulteriore occupazione temporanea/permanente degli spazi circostanti attraverso l'installazione di plateatici, dehors, ecc. Specifiche attività localizzate all'interno di chioschi possono essere regolamentate ulteriormente da specifiche disposizioni di settore (edicole, tabaccai, ecc.).
 2. Per dehor si intende la struttura esterna di un'attività commerciale (generalmente di pubblico esercizio) utilizzata al fine di accogliere clientela e all'uopo allestita con sedie e tavoli, eventualmente dotata di copertura impermeabile, anche retraibile, e dalle pareti perimetrali non opache.
 3. L'autorizzazione all'insediamento di chioschi/dehors può avere carattere:
 - a) temporaneo;
 - b) permanente.
 4. La valutazione dell'installazione di chioschi deve avvenire in relazione a:
 - a) corretto dimensionamento della struttura rispetto all'area pubblica disponibile la cui Slp in ogni caso non può essere maggiore al 15% dello spazio libero occupabile e comunque non superiore a 25 m²;
 - b) corretta collocazione rispetto al contesto urbano salvaguardando in ogni caso le principali percorrenze pedonali (in particolare quelle lungo i fronti dell'edificato esistente) e carraie, la percezione degli edifici storico-monumentali eventualmente presenti e la più diretta connessione alle reti di sottoservizi;
 - c) adeguato aspetto esteriore, in particolare rispetto al contesto ed al pubblico decoro.
 5. La valutazione dell'installazione di dehors deve avvenire in relazione a:
 - a) corretto dimensionamento della struttura rispetto all'area pubblica disponibile. In particolare, qualora localizzati in corrispondenza di posti auto pubblici, la Slp deve essere esclusivamente localizzata in corrispondenza del fronte dell'unità commerciale cui afferisce. Inoltre, in caso di dehors
-

-
- permanenti, la SIp di tale struttura non può essere superiore al 100% dello spazio di vendita/somministrazione;
- b) corretta collocazione rispetto al contesto urbano salvaguardando in ogni caso le principali percorrenze pedonali (in particolare quelle lungo i fronti dell'edificato esistente);
 - c) corretta collocazione rispetto al contesto urbano salvaguardando in ogni caso le percorrenze carraie e garantendo adeguati livelli di sicurezza alla clientela, in particolare qualora realizzati in corrispondenza di posti auto;
 - d) la percezione degli edifici storico-monumentali eventualmente presenti;
 - e) adeguato aspetto esteriore, in particolare rispetto al contesto ed al pubblico decoro.
6. Le strutture di cui al presente articolo devono avere impianti realizzati a perfetta regola d'arte, certificati conformi e mantenuti periodicamente secondo le vigenti disposizioni in materia.
 7. Al termine del periodo di autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico i luoghi devono essere riconsegnati integri all'Amministrazione comunale e comunque in analogia a quanto previsto dall'articolo *44 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori* del presente RE.
 8. L'installazione di chioschi/dehors è soggetta a provvedimento autorizzativo, le cui istanze devono essere presentate ai competenti uffici ed essere accompagnate da elaborati grafici e documentali. Parallelamente deve essere inoltrata specifica istanza di occupazione di suolo pubblico e di ampliamento/avvio di attività commerciale.

ARTICOLO 60 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e i chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Mentre tra proprietà private risulta imprescindibile l'individuazione del soggetto titolare di servitù, sussistendo un fondo dominante e uno servente, che normalmente coincide con il proprietario del fondo dominante, la servitù ad uso pubblico non prevede l'individuazione del soggetto a favore del quale è costituito tale diritto. Questo poiché la servitù risulta a favore di una comunità indeterminata di individui non identificabili. La servitù di pubblico passaggio si costituisce con l'inizio dell'uso del bene immobile anche in assenza di specifico atto o procedimento.
 2. Le aree antistanti nuove costruzioni ovvero immobili oggetto di demolizione e ricostruzione direttamente prospicienti spazi pubblici sono assoggettate alla servitù di pubblico passaggio al fine di garantire l'accessibilità alle unità immobiliari e mantenere il pubblico transito veicolare o ciclopedonale.
 3. Nei casi di cui al comma precedente tutti gli accessi alle unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso, non devono invadere gli spazi destinati a servitù di passaggio. A tal fine tutti gli elementi di accesso devono essere rivolti verso l'interno dell'immobile, ovvero nei casi prescritti per la tutela della sicurezza devono garantire l'apertura a spinta comunque all'interno del filo del fabbricato attraverso la realizzazione di bussole o arretramenti.
 4. La servitù di pubblico passaggio deve essere altresì garantita qualora venga prevista la realizzazione di porticati.
 5. Qualora lo spazio pubblico antistante un nuovo edificio o un fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione non garantisca adeguato passaggio pedonale, il proprietario dell'immobile deve realizzare una zona porticata all'interno dell'involucro edilizio. In analogia eventuali recinzioni della proprietà privata
-

-
- che comportino la restrizione degli spazi dedicati al transito pedonale devono essere arretrate al fine di creare allineamenti con le porzioni porticate, con il filo dei fabbricati ovvero con gli edifici contermini.
6. Al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza nell'uso degli spazi oggetto di servitù pubblica, si rimanda ai contenuti del presente RE in materia di sporti e aggetti contenuti all'articolo 81 *Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali*.
 7. Eventuali manufatti fissi o temporanei assimilabili a chioschi/dehors/gazebi posti su suolo pubblico devono rispettare i contenuti di cui all'articolo 60 *Chioschi/dehors su suolo pubblico* del presente RE, cui si fa espresso rinvio.
 8. Eventuali manufatti fissi o temporanei assimilabili a chioschi/dehors/gazebi posti su suolo privato devono rispettare i contenuti di cui all'articolo 107 *Altre opere di corredo agli edifici* del presente RE, cui si fa espresso rinvio.

ARTICOLO 61 - Recinzioni

1. Per recinzioni si intendono le strutture verticali destinate a circoscrivere e chiudere uno spazio di terreno scoperto come ad esempio palizzate di legno, siepi vegetali, cancellate, reti metalliche, muri di cinta e ogni altro tipo di delimitazione.
2. Le principali categorie di recinzione sono le seguenti:
 - a) verdi: costituite esclusivamente da essenze arboree o arbustive autoctone, coordinate con il contesto vegetale di pertinenza dell'edificio o dell'ambito;
 - b) lignee: costituite da staccionate in legno scortecciato e non trattato, realizzate con essenze in armonia con quelle dell'ambito circostante e tipiche della tradizione agricola locale;
 - c) leggere: costituite da reti sostenute da piantini metallici, normalmente abbinata a elementi vegetali siepanti al fine di mimetizzarne quanto più possibile la presenza;
 - d) metalliche: costituite da inferriate e/o cancellate metalliche, realizzabili se nel contesto sono presenti elementi analoghi ovvero nel caso in cui le caratteristiche architettoniche dell'edificio contenuto possano correttamente rinviare a tale soluzione. Generalmente sostenute da elementi verticali di maggiore corpo realizzati in muratura o metallo;
 - e) miste: costituite da elementi ciechi in muratura sovrastati da parti trasparenti normalmente metalliche.

Gli accessi pedonali o carrai, generalmente realizzati in materiale metallico, possono essere realizzati con finitura distinta dal resto della recinzione, ma devono risultare coerenti con questa.

3. Il presente articolo analizza e regola il rapporto che le recinzioni stabiliscono con gli spazi aperti pubblici o di uso pubblico e in particolare con le aree di circolazione. Si specifica altresì che il presente articolo riferisce al limite tra le aree di circolazione rispetto sia alle proprietà pubbliche sia alle proprietà private.
4. Le recinzioni comunque realizzate e gli accessi pedonali e carrai prospicienti gli spazi pubblici devono presentare un aspetto decoroso, non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione stradale. A tal fine i relativi titoli abilitativi possono dettare prescrizioni specifiche per rispettare il contesto ambientale e garantire elevati livelli di sicurezza alle aree di circolazione veicolare e pedonale.

-
5. Le recinzioni, sia in pianta sia in alzato, devono tendere ad allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere unità compositiva all'interno del medesimo ambito urbano o extraurbano.
 6. Le recinzioni devono rispettare i limiti delle proprietà e devono essere realizzate completamente all'interno degli spazi prospicienti le aree di circolazione. Si specifica che, in particolare negli ambiti agricoli, devono essere realizzate in modo da mantenere l'accessibilità e la percorribilità di sentieri e passaggi pubblici preesistenti, nel rispetto dei contenuti di dettaglio dell'articolo 68 *Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia dei sentieri*.
 7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono aprirsi sempre all'interno della proprietà. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed armonicamente inserite nel contesto della struttura. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti e dei passanti. Per i dettagli si veda l'articolo 59 *Passi carrai e uscite per autorimesse*.
 8. All'interno dei NAF la recinzione delle aree scoperte (brolo, giardino, cortile, ecc.) normalmente estesa ai soli lati confinanti con gli spazi pubblici, è riconducibile a due situazioni:
 - a) la prima, più antica, è in muratura di pietrame e ciottoli con intonaco a finitura raso pietra o senza intonaco, anche di altezza elevata (in alcuni casi oltre 2,00 m);
 - b) la seconda riguarda gli interventi insediativi di fine ottocento e del primo novecento ed è di tipo misto, con muretto e soprastante cancellata e pilastrini, in assonanza stilistica con l'edificio.Si prescrive la conservazione di questi elementi nella loro configurazione originaria ed in particolare delle murature cieche che, insieme agli edifici dei quali ne costituiscono continuità oltre che materica anche di tipo strutturale, delimitano ed incorniciano il paesaggio, delineandone una precisa visione storicamente consolidata.

Sono comunque sempre ammessi piccoli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza della mobilità pedonale.

Eventuali nuove recinzioni, da limitare al confine con gli spazi pubblici, devono soddisfare il requisito della continuità architettonica ed espressiva del luogo di intervento. A tale riguardo non si possono formulare prescrizioni puntuali, poiché ciascun intervento deve rispondere a considerazioni sito specifiche.
 9. All'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, individuati dal DdP o interni al Tessuto Urbano Consolidato (di seguito TUC) diversi dai NAF, tutte le recinzioni devono appartenere alla categoria di cui alla lettera e) del comma 2 del presente articolo.
 10. All'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, commerciale e a carattere tecnologico le recinzioni in confine con gli spazi pubblici, per disegno, configurazione geometrica, materiali e finitura devono relazionarsi con le strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe, al fine di favorire l'unitarietà del tratto di strada sul quale si affacciano.
 11. Nell'ipotesi di recinzioni poste a confine tra gli ambiti edificati o edificabili e quelli esterni a questi, a carattere prevalentemente agricolo o collinare, si deve prevedere una fascia di almeno 2,00 m, posta immediatamente all'interno della proprietà per l'intero sviluppo di tali recinzioni, per consentire la messa a dimora obbligatoria di essenze arboree o arbustive autoctone, con la funzione di mitigazione ambientale e percettiva. La presente disposizione intende imporre la realizzazione di una zona cuscinetto tra gli ambiti del TUC e la zona agricola o collinare all'interno della quale si dovrà porre particolare attenzione alle piantumazioni e in cui la recinzione dovrà perdere, quanto più possibile, le caratteristiche proprie degli
-

ambiti urbani. Si deve tendere alla minimizzazione dell'altezza della parte muraria e alla realizzazione di una recinzione leggera (preferibilmente rete metallica) con divieto per le inferriate, anche se a disegno semplice. In ogni caso il margine tra le zone edificabili e gli ambiti agricoli e/o collinari deve essere preventivamente sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte della *Commissione per il Paesaggio*.

12. Le nuove recinzioni poste all'esterno degli ambiti edificati o edificabili possono essere realizzate esclusivamente con le tipologie di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 del presente articolo. All'interno di tali ambiti sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente per delimitare le pertinenze dei fabbricati esistenti. In relazione a quanto sopra, prevalgono comunque le indicazioni di dettaglio contenute all'interno dell'articolo 103 *Recinzioni*.

Le recinzioni in tali ambiti non possono occludere canali esistenti o sentieri esistenti o di cui si conosce la preesistenza storica che vanno in ogni caso salvaguardati e, in caso, ripristinati.

Si specifica infine che le recinzioni esistenti realizzate con i tradizionali muri in pietra devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali.

ARTICOLO 62 - Numerazione civica

1. La numerazione civica, esterna e interna, viene eseguita dai competenti uffici comunali, ovvero da imprese appositamente incaricate. Le placche contenenti la denominazione dell'area di circolazione e la numerazione attribuita devono essere apposte, a spese della proprietà, in corrispondenza di ogni accesso privato da aree di circolazione e di ogni ingresso a ciascuna unità immobiliare da spazi condominiali.
2. All'atto di redazione del presente RE la numerazione civica viene assegnata con criterio numerico progressivo.
3. La numerazione civica trova compimento con la realizzazione di adeguata individuazione delle aree di circolazione attraverso l'apposizione di targhe toponomastiche.
4. Tenuto conto delle molteplici caratteristiche fisiche, dimensionali e materiche in cui possono essere realizzate le placche della toponomastica delle aree di circolazione, della numerazione civica interna ed esterna e della possibilità di declinarne le modalità operative di attribuzione, si ritiene necessario rinviare per i dettagli ad un apposito regolamento per la gestione omogenea ed uniforme sul territorio comunale di tali elementi e criteri, che dovrà essere parte integrate e sostanziale del presente RE.

CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

ARTICOLO 63 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia delle aree verdi

1. Nella disciplina delle aree verdi vengono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione urbana e ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere e si specifica altresì che al fusto o ai rami di tali esemplari non devono essere apposti cartelli di qualsiasi natura, anche per periodi temporanei.
3. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti qualora:
 - a) derivino situazioni di pericolo per la pubblica sicurezza;
 - b) la salute dell'esemplare vegetale non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili;
 - c) la rimozione dell'esemplare vegetale sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
4. Deve essere perseguita in caso di intervento edilizio la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di esistenti pavimentazioni non drenanti, in relazione ai disposti in tema di invarianza idraulica e idrologica e per ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare.
5. Le aree verdi non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
6. Alla base delle piante, per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
7. Gli scavi per la posa in opera o la manutenzione di impiantistica tecnologica interrata devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante e viceversa.
8. In assenza di specifiche indicazioni valgono le distanze descritte dall'articolo 892 del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, *Codice Civile*.
9. L'inserimento di specie vegetali all'interno delle aree verdi di proprietà pubblica deve essere valutato principalmente rispetto alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e all'adattabilità della specie e sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione alla localizzazione (condizioni di luce, ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc.);
 - b) forma e caratteristiche dell'impianto vegetale a maturità;
 - c) rapidità nello sviluppo;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
10. Il disegno e l'attrezzamento delle aree verdi di proprietà pubblica nei quali l'impianto arboreo costituisce un arricchimento decorativo oltre che funzionale ed ambientale (ad esempio nei parcheggi e nelle piazze), devono essere affrontati con specifici progetti e con scelte tipologiche di materiali ed essenze che non possono essere codificati preventivamente in modo univoco.
Pertanto vengono indicati criteri ed indirizzi operativi, lasciando alla determinazione dell'Amministrazione comunale il compito di specificare la tipologia delle essenze da insediare e le relative caratteristiche di

inserimento (reciproca distanza, distanza dagli spazi privati, quantità, forma dell'area a verde rispetto a percorsi e piazzole pavimentati, tipo di attrezzature fisse, impianti, ecc.).

Tale scelta viene adottata per garantire l'opportunità di caratterizzare le aree verdi in rapporto ai diversi contesti ambientali, paesaggistici, territoriali e funzionali in cui si pone: si passa da giardini posti sul lungolago, che segnano il passaggio tra il lago e la parte urbanizzata con prevalente valore decorativo e ornamentale, alle aree verdi attrezzate nella fascia pedecollinare, con giacitura su piani non orizzontali anche gradonati che sottolineano la precedente destinazione a coltivo, o a quelli in quota da trattare in modo ancora più vicino al sedime ed all'impianto vegetazionale naturale quasi boschivo.

Requisito generale dell'idoneo attrezzamento è la scelta di essenze autoctone compatibili con l'ambiente e con il microclima territoriale ove si collocano, tenendo presente la necessità che le alberature risultino stabili, resistenti al vento, comportino limitata manutenzione e si possano pienamente sviluppare senza costituire fattore di disturbo delle condizioni di soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti.

Sono da preferite le essenze a latifoglie e, per le aree a verde attrezzato adiacenti ad edifici, quelle a foglia caduca per favorirne il soleggiamento invernale.

11. La vegetazione deve restare all'interno delle proprietà private, ma si ammette possa oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale qualora l'oggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto alla pubblica viabilità. In ogni caso è cura del proprietario dell'area verde provvedere alla pulizia degli spazi pubblici direttamente interessati dall'oggetto dei rami, al fine di evitare malfunzionamenti dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche.
12. In merito alle aree verdi di proprietà privata adiacenti alla viabilità pubblica è fatto obbligo ai proprietari di effettuare i tagli necessari affinché non risulti intralciata la percorrenza veicolare e pedonale in sicurezza ovvero risultino compromesse la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
13. Qualora, per qualsiasi causa, sul piano stradale cadano alberi, arbusti o ramaglie afferenti ad aree verdi di proprietà privata, il proprietario ha l'obbligo di procedere alla rimozione del materiale nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 24 ore dall'evento (fatta salva la possibilità di derogare per eccezionali ragioni valutate dai competenti uffici).
14. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi di proprietà privata deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
15. Gli interventi di manutenzione delle aree verdi di proprietà privata che presentano particolari caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
16. All'interno delle aree verdi di proprietà privata, in presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore, al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

17. Per motivi igienici o di decoro attraverso l'emissione di un provvedimento motivato, l'Amministrazione comunale può imporre la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione delle aree verdi e di altri spazi affini di proprietà privata, anche attraverso la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

ARTICOLO 64 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia dei parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale

1. I parchi urbani sono aree verdi di carattere pubblico situate all'interno del centro abitato o nelle sue immediate vicinanze, avente lo scopo di mettere a disposizione spazi ricreativi a contatto con la natura, destinati ad accogliere pedoni, ciclisti, sportivi, ecc.
2. I giardini di interesse storico e monumentale sono spazi verdi, generalmente di proprietà privata e pertinenza di immobili di rilevante interesse storico-architettonico, che per la loro non usuale bellezza e per importanza della dotazione arborea o arbustiva costituiscono elementi di rilevante attrattività e interesse culturale.
3. In caso di realizzazione di parchi urbani risulta necessario stabilire preliminarmente le funzioni in rapporto alla dimensione dello spazio disponibile. Da tale scelta deve derivarne la definizione di un adeguato e coerente sesto di impianto per le alberature e la messa a dimora di arbusti e fiori.
4. Nella realizzazione di nuovi parchi urbani ovvero nella manutenzione straordinaria di parchi esistenti, la progettazione di dettaglio deve seguire i presenti criteri prescrittivi:
 - a) deve essere perseguita l'universale fruibilità dello spazio indipendentemente da età, genere, eventuali disfunzionalità fisiche o sensoriali, permanenti o temporanee, ecc.;
 - b) qualora presenti nell'area oggetto di intervento elementi di rilevante valore storico, architettonico, decorativo devono esserne previste l'adeguata valorizzazione e l'integrazione;
 - c) le reti infrastrutturali dei servizi tecnologici (raccolta delle acque bianche, illuminazione pubblica, irrigazione, acqua potabile, ecc.) devono essere previste necessariamente interrato e diffuse lungo i percorsi di attraversamento con un adeguato numero di ispezioni, posizionate in modo da consentire sia gli interventi manutentivi sia eventuali implementazioni;
 - d) la rete di pubblica illuminazione deve garantire un adeguato livello di visibilità in relazione alla fasce orarie di apertura, tenendo conto della stagionalità e delle attività ammissibili. Comunque gli elementi devono perseguire la migliore integrazione possibile con gli esemplari arborei e arbustivi ovvero con i manufatti e gli elementi di arredo;
 - e) deve essere attentamente valutata la possibilità di realizzazione di sistemi di recupero delle acque meteoriche ai fini irrigui o per la realizzazione di giochi d'acqua;
 - f) i percorsi interni devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti ecocompatibili che garantiscano comunque compattezza e facile transitabilità;
 - g) la scelta degli elementi di arredo, dei giochi e delle attrezzature sportive deve privilegiare l'utilizzo di materiali ecocompatibili o eventualmente interamente riciclati;

-
- h) la scelta delle essenze da piantumare deve ricadere tra quelle autoctone, selezionando tra quelle perenni e quelle caducifoglie in relazione alla conformazione, alla esposizione e agli elementi al contorno evitando la formazione di zone con microclima atipico;
 - i) prevedere la realizzazione di un adeguato numero di servizi igienici e di vani accessori finalizzati ad una corretta gestione e manutenzione del verde. Tali manufatti devono essere localizzati primariamente all'interno di edifici esistenti e in subordine negli ambiti posti ai margini del parco e adeguatamente mitigati;
 - j) prevedere, qualora l'ambito non confini con aree agricole o boschive, adeguata recinzione al fine di evitare usi impropri. Gli accessi devono essere dotati di sistemi di apertura/chiusura automatizzati che garantiscano il rispetto degli orari programmati. Tali sistemi si devono completare attraverso la posa in opera di avvisatori acustici e visivi, nonché di pulsante di emergenza interno.
5. La salvaguardia dei parchi urbani deve seguire i presenti criteri prescrittivi:
- a) programmare e realizzare adeguata attività manutentiva sia delle essenze arboree e arbustive sia di manufatti, arredi e impianti;
 - b) programmare e realizzare adeguata attività fitofarmacologica per prevenire eventuali compromissioni degli elementi verdi;
 - c) eliminare l'impiego di sostanze chimiche pericolose per l'uomo e l'ambiente.
6. La salvaguardia dei giardini di interesse storico e monumentale deve seguire i presenti criteri prescrittivi:
- a) concordare con gli enti preposti la programmazione e l'esecuzione di attività manutentive adeguate alla salvaguardia di eventuali elementi architettonici e peculiarità materiche;
 - b) concordare con gli enti preposti la programmazione e l'esecuzione di attività manutentive delle essenze arboree e arbustive al fine di preservare l'immagine originaria;
 - c) garantire adeguata informazione relativa alla storia del giardino, dei suoi promotori e degli accadimenti che ne hanno reso rilevante l'interesse.

ARTICOLO 65 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia degli orti urbani

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative si precisa che, qualora venisse approvato un regolamento per l'assegnazione, la realizzazione, la gestione e la salvaguardia degli orti urbani da parte dell'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente articolo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione che verrà allegata al presente RE per farne parte integrante e sostanziale.
 2. Gli orti urbani sono spazi di proprietà pubblica o privata destinati, alla coltivazione di ortaggi, erbe aromatiche e fiori, ecc. prioritariamente rivolta verso l'autoconsumo, non escludendo finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche, nel rispetto della memoria storica dei luoghi e da regole etiche stabilite condivise.
 3. Gli orti urbani pubblici vengono individuati prioritariamente all'interno dei reliquati del patrimonio comunale disponibile e messi a disposizione dall'Amministrazione a favore dei cittadini interessati allo svolgimento dell'attività colturale, che a seguito di apposito bando pubblico rilascia una concessione di durata limitata, eventualmente rinnovabile, dietro la corresponsione di canone attraverso cui vengono
-

predisposti gli allacciamenti alla rete acquedottistica ed elettrica, ritenute indispensabili al funzionamento.

4. In nessun caso l'assegnazione degli orti urbani pubblici può essere finalizzata allo svolgimento di attività a scopo di lucro.
5. In nessun caso l'assegnazione degli orti urbani pubblici può essere finalizzata al deposito di materiali e/o alla permanenza di persone o animali. È ammessa la realizzazione di vani attrezzi per il deposito di quanto necessario alla conduzione nei limiti di quanto disposto nell'articolo 107 *Altre opere di corredo agli edifici* del presente RE ma realizzati esclusivamente in legno.
6. Al termine della concessione di utilizzo degli orti urbani pubblici il soggetto conduttore deve restituire l'immobile nelle condizioni in cui è stato rilasciato, fatti salvi diversi accordi con gli uffici comunali, nel rispetto di quanto previsto dal presente RE in tema di ripristino di suolo pubblico.

ARTICOLO 66 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di parchi e percorsi in territorio rurale

1. I parchi, presenze di particolare significato indipendentemente dallo loro costituzione formale a livello comunale ovvero sovracomunale, sono grandi spazi verdi organizzati o mantenuti nel loro stato naturale, che per l'importanza localizzativa, naturalistica, funzionale, storica e/o monumentale rivestono un'importanza fondamentale per la popolazione residente e per quella fluttuante, con particolare interesse per quella turistica. La porzione territoriale a maggior vocazione per la localizzazione di parchi risulta essere quella collinare, poiché quella a carattere urbano risulta densamente edificata e non consente l'inserimento di nuovi spazi liberi di dimensioni adeguate.
2. I parchi devono essere connotati da una dotazione arborea e arbustiva di pregio e/o di particolare significato e rilevanza che, normalmente, consente di attribuirvi una caratterizzazione precisa e connotante. Tali caratteristiche devono essere progettate dettagliatamente in caso di nuova realizzazione e devono essere mantenute con cura e attenzione in caso di interventi su situazioni esistenti. Le caratterizzazioni e le peculiarità di ciascun parco devono in ogni caso prevalere anche sugli aspetti fruitivi che devono essere commisurati in relazione all'importanza e al rilievo botanico e storico artistico e monumentale.
3. L'impianto secolare di un parco non può essere in alcun modo compresso in relazione al mantenimento e/o all'implementazione di funzioni fruitive che devono, eventualmente, essere anche ridotte, modificate e/o eliminate a favore del mantenimento dei singoli esemplari, del disegno generale e delle eccellenze esistenti. In queste situazioni limite, la fruibilità pubblica può anche essere limitata e ricondotta a situazioni di controllo diretto da parte del personale addetto (ad esempio con visite guidate con impossibilità di fruizione diretta incontrollata).
4. Eventuali dotazioni di arredo e di supporto alle funzioni ritenute ammissibili devono comunque essere scelte ponendo particolare attenzione alla qualità, alla durabilità intesa anche come ridotta necessità di interventi manutentivi, e alla coerenza con il rilievo e le peculiarità che connotano ciascun parco. La presenza di fiori e essenze vegetali particolarmente delicate suggerisce la realizzazione di spazi di conversazione, meditazione e riposo. Parchi con presenze vegetali variegata e non frequenti suggerisce la realizzazione di percorsi didattici con la presenza di cartellonistica e/o bacheche informative. Aree verdi

organizzate attorno ad edifici monumentali, storici e di particolare significato per la collettività o caratterizzate dalla presenza di manufatti e/o elementi edificati di pregio, pone l'accento sulla necessità di valorizzare la storia di quel luogo con la realizzazione di percorsi guidati che consentano di vedere sia gli interni, anche solo parzialmente, sia gli spazi aperti.

5. I percorsi in territorio agricolo con particolare attenzione per i versanti collinari sono una dotazione di estremo rilievo poiché la fitta trama di collegamenti e connessioni costituisce una modalità privilegiata di percorribilità di una porzione importante del territorio comunale. Dalle zone agricole presenti sui versanti collinari è possibile percepire in modo ottimale l'ambiente e il paesaggio lacustre. Taluni percorsi consentono vedute d'insieme di enorme bellezza e singolarità e pertanto la rete dei percorsi in zona agricola deve essere curata e mantenuta con grande attenzione.
6. I percorsi in ambito agricolo devono avere una dimensione tale da consentire un'agevole movimentazione dei mezzi d'opera per svolgere al meglio le funzioni proprie di tale rete di connessione. I percorsi rurali non possono avere una dimensione trasversale inferiore a 2,50 m e non devono presentare una pendenza superiore al 15%. In presenza di pendenze maggiori si devono studiare soluzioni planimetriche diverse, anche con il prolungamento della lunghezza e la formazione di tornanti, al fine di riportare le pendenze a percentuali accettabili.
7. La percorribilità pedonale e ciclabile, anche con mezzi speciali come ad esempio le mountain bike, dei percorsi deve essere privilegiata, poiché la possibile fruibilità collettiva dei versanti collinari destinati all'attività agricola costituisce opportunità di sviluppo territoriale. A tal fine si devono valutare con estrema attenzione le tipologie di pavimentazione che risultano fondamentali per una fruibilità turistica e sportiva. Nelle zone pianeggianti o sub pianeggianti il fondo può essere naturale, anche se risulta opportuno stabilizzarlo, mentre i tratti a maggior pendenza devono essere pavimentati con selciati costituiti da un fondo in calcestruzzo drenante all'interno del quale annegare pietre la cui superficie piana deve risultare visibile.
8. I percorsi esistenti in ambito agricolo devono essere conservati e possono essere soppressi solo nel momento in cui siano state realizzate soluzioni alternative che consentano un'analoga soluzione di collegamento e garantiscano una similare possibilità di visione degli spazi aperti. Nel caso in cui i percorsi esistenti non abbiano dimensioni trasversali e pavimentazioni come previsto per quelle di nuova realizzazione, si devono ammettere unicamente interventi finalizzati al raggiungimento dei medesimi obiettivi previsti per le nuove realizzazioni.

ARTICOLO 67 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia dei sentieri

1. I sentieri riscontrabili sulle mappe catastali, indipendentemente dalla loro proprietà pubblica o privata, che sono o siano stati utilizzati come percorrenze pubbliche di qualunque tipo, sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla mobilità.
2. I sentieri devono essere mantenuti in condizioni tali da essere comunque percorribili e non possono essere attuati interventi che possano limitarne la funzione. È fatto divieto a chiunque di ostruirli, limitarne la sezione o interromperne la continuità anche mediante la semplice piantumazione di essenze arboree o arbustive.

-
3. Il proprietario del fondo attiguo ad un sentiero deve mantenere in buone condizioni gli eventuali muri di contenimento a monte o a valle al fine di evitarne la rovina sul percorso o il franamento del sentiero. In caso di deterioramento i muri di contenimento devono essere ripristinati riproponendone le caratteristiche e l'immagine originarie e ottemperando alle prescrizioni contenute nel presente RE.
 4. In caso di allargamenti o sistemazioni di sentieri esistenti che richiedano la demolizione dei muri di contenimento, questi devono essere ricostruiti con materiali analoghi. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedano la ricostruzione di muri di contenimento più solidi (ad esempio in calcestruzzo armato) questi devono essere rivestiti con gli stessi materiali con cui sono realizzati quelli preesistenti ovvero quelli circostanti, in base alle tipologie presenti negli ambiti circostanti.
 5. I muri di contenimento esistenti realizzati in calcestruzzo a vista che contrastino con l'immagine generale dell'ambiente circostante, devono essere mitigati. L'intervento minimo deve prevedere una mascheratura con essenze rampicanti sempreverdi di origine autoctona. La soluzione che deve essere privilegiata resta comunque quella del rivestimento, compatibilmente con le disponibilità economiche e in relazione alla visibilità di questi tratti murari.
 6. I fondi prossimi ai sentieri con transito pubblico non possono essere delimitati con filo spinato o con fili elettrificati onde impedirne il contatto anche casuale con gli utilizzatori. In caso di animali al pascolo, i fili elettrificati possono essere utilizzati solamente se posti ad una distanza di almeno 5,00 m dal limite del sentiero e se tale recinzione è segnalata con apposita segnaletica ben visibile e diffusa.
 7. In caso di realizzazione di nuovi sentieri gli stessi devono avere una dimensione tale da garantire almeno il passaggio pedonale e ciclabile. I nuovi sentieri e quelli oggetto di interventi di sistemazione devono garantire una larghezza trasversale almeno pari a 2,00 m ed una pendenza non superiore al 15%. In caso di interventi sui fondi prospicienti i sentieri, i proprietari, pubblici o privati, devono provvedere ad arretrare le proprie recinzioni in modo tale che metà della attuale dimensione della sezione trasversale risulti pari a 1,00 m.
 8. Al fine di garantire un fondo adeguato alla mobilità pedonale e ciclabile, i nuovi sentieri devono avere una pavimentazione naturale, drenante e stabilizzata. I tratti a maggiore pendenza e in corrispondenza delle curve e dei tornanti devono avere una pavimentazione in selciato costituito da un fondo in calcestruzzo drenante all'interno del quale annegare pietre la cui superficie piana deve risultare visibile. In caso di situazioni di eccessiva ripidità e nell'impossibilità di modificazione planimetrica del percorso, che consenta una riduzione della pendenza con l'allungamento del sentiero, possono essere introdotti tratti caratterizzati da scalini che devono essere realizzati con le tecniche naturalistiche tipiche dei luoghi come, ad esempio, pietre squadrate, tronchi sostenuti da puntoni di legno infissi nel terreno, riquadratura di eventuali trovanti di roccia, ecc.
 9. Lungo i sentieri si devono prevedere piazzuole di sosta in corrispondenza di belvedere e punti panoramici in genere. Tali zone devono essere dotate di elementi di arredo, possibilmente in legno, quali panchine, cestini, stalli per biciclette, ecc.
 10. Tutta la sentieristica, esistente e di progetto, deve essere riportata in apposite cartografie con una specifica classificazione e denominazione. La denominazione deve trovare puntuale riscontro nella segnaletica che deve essere posta in opera all'inizio di ciascun sentiero, nei punti di svolta e al termine di ciascun tratto. La segnaletica, che comprende anche bacheche di contestualizzazione, devono essere realizzati con assi di legno incise a fuoco, eventualmente colorate nei solchi, sostenute da pali in legno. Non sono ammessi elementi metallici (targhe, pannelli, sostegni, ecc.) di alcun tipo.
-

ARTICOLO 68 - Regole tecniche e requisiti qualitativi per la tutela del suolo e del sottosuolo

1. In caso di interventi interessanti il suolo o il sottosuolo, in relazione alla tipologia di opera, deve essere condotto un adeguato approfondimento di carattere geologico e geotecnico al fine di evitare manomissioni che possano creare situazioni di pericolo, in particolar modo in caso di lavorazioni interessanti aree con dislivelli altimetrici.
2. In ogni caso, ed in particolare negli interventi di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione, deve essere evitata l'integrale impermeabilizzazione dei lotti fondiari, mirando alla salvaguardia di adeguata superficie destinata a verde percolante in relazione ai disposti relativi a invarianza idraulica e idrologica.
3. In caso di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione gli interventi di scavo, sbancamento e riporto all'interno di ambiti acclivi devono essere limitati al minimo indispensabile e solo per la realizzazione degli spazi di insediamento e di accesso all'edificio. Non devono essere previsti interventi di rimodellamento del terreno tendenti a portare in piano l'intera superficie del lotto nel caso di aree in pendio poiché tale operazione altera il sedime originario del sito.
4. È vietata la percolazione diretta nel suolo di liquidi derivanti da attività antropiche (afferenti a qualsiasi destinazione d'uso) non sottoposti a preventivo trattamento di depurazione.
Medesimo divieto deve essere riferito allo sversamento diretto o indiretto nel bacino lacustre.
A tal fine è comunque vietato il deposito di materiale su spazi drenanti ovvero in ambito lacustre, in particolare di rifiuti.
5. In caso di interventi di riconversione di ambiti produttivi deve essere garantito il rispetto delle CSC di cui alla normativa vigente in materia ambientale, all'atto di redazione del presente RE il DLgs 152/2006 e in particolare la tabella 1 dell'Allegato V del Titolo V della Parte IV.
6. Il fondale lacustre e il relativo substrato non possono essere oggetto di opere di scavo e/o modifica dell'andamento planoaltimetrico, fatta eccezione per operazioni di pulizia del fondale ovvero rimodellamento per motivi di pubblico interesse preventivamente approvate da tutte le autorità competenti.

ARTICOLO 69 - Regolamento comunale per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative e regolamentari si precisa che, qualora venisse approvato un regolamento per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato da parte dell'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente capo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione che verrà allegata al presente RE per farne parte integrante e sostanziale.

CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

ARTICOLO 70 - Prescrizioni costruttive e funzionali comuni

1. Per infrastrutture e reti tecnologiche si intendono gli insiemi di manufatti, locali tecnici e impianti realizzati soprasuolo o sottosuolo al fine di approvvigionare gli immobili in termini di:

- a) acqua potabile;
- b) energia elettrica;
- c) gas metano;
- d) riscaldamento;
- e) telecomunicazioni.

Nel complesso di infrastrutture e reti tecnologiche sono compresi altresì i manufatti, locali tecnici e impianti realizzati soprasuolo o sottosuolo al fine di raccogliere, e allontanare al fine della depurazione, dagli immobili e dalle infrastrutture:

- f) acque reflue;
- g) acque meteoriche.

2. Le infrastrutture e le reti tecnologiche di sottoservizio costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi. A tal fine deve essere posta particolare attenzione alla valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali le infrastrutture presenti nel sottosuolo risultano complementari e devono prevedere l'installazione di chiusini per le attività di manutenzione ovvero per l'accesso degli operatori, adeguatamente segnalati ed univocamente identificabili. Eventuali reti di sottoservizio ispezionabili dagli operatori devono essere adeguatamente ventilate, anche meccanicamente, al fine di garantire le condizioni di lavoro.
3. Al fine di ridurre tempi e costi di intervento nel sottosuolo e diminuire la necessità di procedere al ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, ove è possibile devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizio programmate, di comodo accesso per gli operatori incaricati. In alternativa si deve favorire la predisposizione nel sottosuolo di manufatti che consentano interventi manutentivi in assenza di riapertura di fronti di scavo (ad esempio l'installazione di pozzetti di ispezione in corrispondenza di nodi o intersezioni della rete).
4. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere eventuali criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di soprasuolo e sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati (ad esempio Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo e relativo regolamento attuativo). Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni regolamentari si precisa che, qualora venisse approvato un Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (di seguito PUGSS) e del relativo regolamento di attuazione dall'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente capo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione.
5. La realizzazione di nuovi tratti delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, ovvero la manutenzione di quelli esistenti, è subordinata a provvedimento autorizzativo da parte degli uffici competenti.

Eventuali interventi su infrastrutture e reti tecnologiche che interessino il suolo pubblico devono garantire il ripristino delle manomissioni a regola d'arte e nel minor tempo possibile, compatibilmente con la natura degli interventi stessi, e comunque nel rispetto dei contenuti del presente RE in tema di ripristino di suolo pubblico.

6. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Al fine di mitigarne la presenza, sono da preferire i chiusini in ghisa o quelli con l'inserimento dei cubetti lapidei nel caso di superfici pavimentate con tale materiale.
7. Al fine di limitare interventi che possano interferire con il regolare transito veicolare, si prescrive la realizzazione di nuove reti di sottoservizi all'esterno della carreggiata stradale (in corrispondenza di banchina o marciapiede). In caso di impossibilità fisica e al fine perseguire una posa quanto più possibile razionale lungo direttrici parallele alle carreggiate, le reti tecnologiche sotterranee devono risultare allineate all'asse stradale, i chiusini devono essere posti longitudinalmente a queste e al di fuori del tracciato privilegiato del transito veicolare.
8. Per le infrastrutture e le reti tecnologiche aeree deve essere perseguito l'obiettivo primario di procedere al loro totale interrimento, con priorità al distacco dalle facciate degli edifici che appartengono al NAF. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire in ogni caso limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici, con particolare attenzione agli spazi ciclopedonali, escludendo il margine più prossimo alla carreggiata.
9. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacci a infrastrutture e reti tecnologiche secondo la normativa tecnica dettata dai soggetti erogatori dei servizi. In particolare deve essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
10. I volumi e i manufatti tecnici impiantistici (cabine, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione, armadi per le telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi entro o fuori terra devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano procedendo, qualora possibile, alla schermatura con siepi ed alberature.
11. I volumi realizzati a servizio di infrastrutture e reti tecnologiche non rilevano ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità e possono essere realizzati all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.
12. Le infrastrutture e le reti tecnologiche che prevedono forniture a misura richiedono la collocazione in punti ben visibili e facilmente accessibili dei relativi misuratori di consumo. Per tale ragione gli impianti devono essere realizzati a regola d'arte e ogni fabbricato deve riservare uno spazio sulle aree di circolazione pubbliche per l'alloggiamento del misuratore.

Per quanto riguarda l'adduzione della rete idrica si deve prevedere l'accorpamento di più unità immobiliari rispetto a ciascun punto di fornitura/allaccio (per i fabbricati pluripiano al massimo uno per scala), cui riferiscono i contatori di ciascuna unità immobiliare.

Si prescrive la netta separazione all'interno delle nicchie dei dispositivi di misura dell'energia elettrica e del gas.

Ogni nicchia deve essere dotata di sistema di chiusura con serratura tubolare, il cui sistema di apertura deve essere scelto in relazione alla destinazione degli spazi antistanti: ad esempio nel caso in cui le nicchie risultino a contatto con parcheggi, le ante devono essere scorrevoli. In ogni caso deve essere garantito uno spazio antistante libero minimo di 0,60 m per consentire l'accesso ai misuratori.

-
13. Le infrastrutture e le reti tecnologiche, in particolare le tubazioni di distribuzione dei servizi, devono essere chiaramente identificabili per tipologia a seguito dell'apposizione di nastri segnaletici e dell'utilizzo di cromatografie specifiche:
- azzurro per la rete di approvvigionamento idrico;
 - giallo per la rete di distribuzione del gas;
 - rosso per la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - blu per la rete di depurazione e smaltimento delle acque.
14. Le infrastrutture e le reti tecnologiche devono essere adeguatamente protette con adeguate chiusure al fine di garantire la non accessibilità a soggetti estranei ai soli operatori deputati agli interventi manutenzione/sostituzione.
15. All'atto di conclusione di interventi comunque denominati interessanti le infrastrutture e le reti tecnologiche, sottosuolo e soprasuolo, il progettista/direttore dei lavori/responsabile deve consegnare ai competenti uffici comunali adeguata documentazione tecnica relativa alle caratteristiche generali dell'opera installata. Devono essere altresì predisposti il tracciato lineare, i nodi di ramificazione e i nodi terminali in formato shape file redatto secondo le indicazioni specifiche dello schema fisico alla compilazione vigente di Regione Lombardia.

ARTICOLO 71 - Approvvigionamento idrico

- La rete di approvvigionamento idrico è costituita da manufatti e volumi tecnici utili a garantire l'emungimento di acqua dal sottosuolo, la depurazione, lo stoccaggio e la distribuzione in ogni immobile, ed in particolare ad ogni unità immobiliare residenziale, di acqua potabile.
 - Obiettivo primario nell'ambito della gestione della rete di approvvigionamento idrico risulta essere il mantenimento di elevati livelli di qualità organolettiche e microbiologiche delle acque, attraverso impiego di adeguate soluzioni tecniche. A tal fine si devono prevedere interventi di adeguamento dei punti di captazione, dei sistemi di filtraggio e depurazione, la sistematica e periodica disinfezione delle vasche di accumulo, l'eliminazione di tubazioni in piombo o cemento-amianto, la predisposizione di un adeguato numero di punti di prelievo per l'effettuazione di analisi di controllo.
Secondariamente deve essere accuratamente evitata la dispersione della risorsa lungo la rete di adduzione e distribuzione con conseguenti perdite di carico, prediligendo la sostituzione di interi tratti di tubazioni che risultassero ammalorate rispetto a interventi di riparazione puntuale.
 - Al fine di garantire la qualità delle acque si ritiene imprescindibile provvedere all'acquisizione e delimitazione fisica dell'area di tutela assoluta di 10,00 m previsto attorno a ciascun punto di captazione. Inoltre deve essere garantita la fascia di rispetto di questi nei confronti di eventuali dispersioni a terra, anche di carattere zootecnico.
 - È ammesso l'emungimento dalle falde acquifere sotterranee da parte di soggetti privati principalmente in due situazioni:
 - unità residenziali isolate dalla rete di distribuzione comunale;
 - attività produttive che necessitino di grandi rifornimenti d'acqua.Si precisa comunque che ogni prelievo dalla falda deve essere preventivamente autorizzato dall'unità operativa di riferimento della provincia di Brescia.
-

-
5. All'interno di sistemi multiservizio la rete di distribuzione dell'acqua potabile deve essere collocata superiormente alla rete fognaria.
 6. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, compatibilmente con la gestione delle pressioni interne al sistema che ne garantiscano il corretto funzionamento, la condotta deve essere posata ad una profondità dalla quota della pavimentazione stradale almeno pari a 3 (tre) volte il diametro della condotta e comunque ad almeno 0,50 m, misurata alla sommità della tubazione.
 7. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, la tubazione di distribuzione idrica deve essere posata su letto di sabbia e protetta da adeguata cappa in calcestruzzo di finitura, prima di procedere alla stesura del nastro segnalatore e al reinterro.
 8. La rete di distribuzione idrica deve prevedere la presenza di un adeguato numero di saracinesche di stacco in modo da garantire l'isolamento di specifici tratti a servizio di non più di un/a singolo/a vicolo/via.
 9. I sistemi di accumulo a servizio della rete di approvvigionamento idrico devono essere localizzati in modo da garantire una pressione di utilizzo distribuita in modo omogeneo sul territorio servito, essere facilmente raggiungibili dai mezzi di manutenzione e, qualora localizzati in ambiti paesisticamente sensibili, essere adeguatamente mitigati.
 10. In corrispondenza degli spazi dedicati ad eventi/manifestazioni e sull'area mercatale devono essere predisposti allacci temporanei a servizio di operatori, espositori, ecc. Tali allacci non devono interferire con la viabilità e per quanto possibile devono essere realizzati con sistemi a scomparsa.
 11. La rete di distribuzione dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, deve essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.
 12. Gli impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda a servizio di qualsiasi destinazione d'uso devono garantire il rispetto delle disposizioni della norma UNI 9182 (UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione, UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n. 1 alla UNI 9182 Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione) e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla L 10/1991 per i seguenti usi:
 - a) reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi quelli di processo industriale e agricolo;
 - b) impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti.
 13. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico devono essere altresì rispettate le disposizioni previste dall'Ente erogatore.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere realizzate in modo da evitare qualsiasi perdita, devono essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
 14. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico:
-

-
- a) devono essere note le caratteristiche geologiche del sottosuolo (anche in termini solo qualitativi), la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda di utilizzo, nonché la connessione eventuale con altre falde, al fine di determinare la migliore tipologia di opera di presa da installare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante, ecc.);
 - b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
 - c) devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

ARTICOLO 72 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. I sistemi di depurazione e di smaltimento delle acque interessano l'insieme dei processi di rimozione di materiale contaminante da scarichi di origine domestica o assimilabili (classificati per destinazione d'uso e per tipologia) e devono essere realizzati conformemente alla normativa in materia - all'atto di redazione del presente RE il DLgs 152/2006 e il Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4.
 2. È espressamente vietato lo scarico di acque non depurate all'interno del reticolo idrografico comunale.
 3. Obiettivo primario nell'ambito della gestione della rete di depurazione e di smaltimento delle acque deve essere la realizzazione di processi in grado di garantire la reimmissione nell'ambiente di acqua non pericolosa per la salute e le matrici ambientali.
Secondariamente deve essere curata la predisposizione di adeguata manutenzione e monitoraggio dei tratti, al fine di evitare la dispersione nel terreno di liquami non ancora trattati.
 4. Al fine di garantire adeguati sistemi di depurazione e smaltimento delle acque reflue si prescrive, in caso di interventi di nuova realizzazione di tratti, ovvero di rinnovamento dei tratti esistenti, compatibilmente con le risorse economiche a disposizione e lo stato dei luoghi, la separazione dei sistemi di raccolta dei reflui domestici (destinazioni residenziali e servizi) o assimilabili (specifiche tipologie di attività commerciali e produttive ai sensi della normativa vigente in materia).
 5. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, compatibilmente con la gestione delle pendenze che garantiscano il corretto funzionamento del sistema, la fognatura deve essere realizzata con tubazioni autoportanti e posata ad una profondità dalla quota della pavimentazione stradale almeno pari a 3 (tre) volte il diametro della condotta e comunque ad almeno 0,80 m, misurata alla sommità della tubazione.
 6. Al fine di garantire adeguati e mirati processi di depurazione e smaltimento delle acque si prescrive, negli interventi di nuova realizzazione di tratti, ovvero di rinnovamento dei tratti esistenti, compatibilmente con le risorse economiche a disposizione e lo stato dei luoghi, la predisposizione di separati sistemi di gestione delle acque reflue (provenienti dagli immobili) e delle acque meteoriche (raccolte da griglie, caditoie, ecc.).
 7. Al fine di garantire adeguati sistemi di depurazione e smaltimento delle acque meteoriche si prescrive, in caso di interventi di nuova realizzazione di tratti, ovvero di rinnovamento dei tratti esistenti, la realizzazione di vasche di desoleazione attraverso cui far transitare le acque provenienti dalle aree di circolazione veicolare, in modo da garantire la trattenuta di oli e idrocarburi presenti sul sedime stradale.
 8. Il dimensionamento delle opere di raccolta delle acque meteoriche deve avvenire riferendosi a congrui tempi di ritorno delle precipitazioni eccezionali.
-

9. Le aree di circolazione devono prevedere adeguati sistemi di raccolta delle acque meteoriche attraverso caditoie sifonate, l'allontanamento delle precipitazioni, un sistema di trattamento e la successiva reimmissione nell'ambiente.

10. Le acque reflue provenienti da singole utenze possono essere suddivise in:

- a) acque bianche;
- b) acque nere;
- c) acque bionde.

Fino all'entrata in funzione di un sistema centralizzato in grado di gestire separatamente tali tipologie, le acque reflue devono essere recapitate secondo le indicazioni fornite dal gestore della rete fognaria comunale.

11. L'ingresso del sistema di raccolta privata nel tratto fognario di riferimento deve avvenire con reti duali estese fino al confine di proprietà, ove realizzare altresì adeguati pozzetti di ispezione e opere di sifonamento secondo le specifiche tecniche del soggetto gestore della rete.

12. In caso di interventi di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione, così come previsto dall'articolo 45 *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 alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo*, devono essere predisposti adeguati sistemi di depurazione delle acque reflue. Tali dispositivi devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il corretto funzionamento fino all'entrata in funzione di un sistema centralizzato di depurazione, ove convogliare i reflui a seguito di bypass del sistema di depurazione privato.

13. Al termine dei processi di depurazione, preliminarmente allo scarico nell'ambiente, devono essere predisposte adeguate vasche di laminazione delle acque, che permettano la gestione delle portate evitando fenomeni di turbolenza non preventivati.

14. Nel caso di immobili esistenti siti in zona non connessa al sistema di smaltimento delle acque, si applicano le disposizioni di cui alla normativa in materia di depurazione.

15. Le reti di scarico delle acque reflue domestiche e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire adeguata evacuazione.

Si ribadisce che le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare la contaminazione del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia.

16. I livelli prestazionali relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati sono indicati nella norma UNI 9183.

17. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, all'atto di redazione del presente RE il DLgs 152/2006. In tutti i casi deve essere realizzato un idoneo e accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

Nelle zone non servite da fognatura comunale, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fito-depurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati.

ARTICOLO 73 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative si precisa che, qualora venisse approvato un regolamento per la gestione della raccolta differenziata che avesse ricadute inerenti quanto di seguito stabilito da parte dell'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente articolo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione.
2. Il vigente sistema di raccolta dei rifiuti comunale è del tipo *porta a porta*, che prevede il periodico posizionamento all'esterno degli immobili di appositi contenitori, che un'impresa affidataria provvede a svuotare e restituire in loco.
3. Al fine di tutelare il decoro del Comune si prescrive per gli interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione, la realizzazione di apposito spazio, adeguatamente dimensionato rispetto al numero di immobili che serve, ove permettere il posizionamento dei contenitori mitigandone la visione dalla pubblica viabilità.
I contenuti di cui al presente comma si applicano altresì per gli interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni ad eccezione dei casi di comprovata impossibilità a reperire adeguato spazio.
4. All'interno del territorio comunale vengono individuate specifiche aree destinate a isola ecologica, o centro di raccolta dei rifiuti, a servizio delle utenze presenti sul territorio ove conferire il materiale non raccogliabile con il sistema *porta a porta* ovvero non consegnato. Viene altresì previsto un servizio di recupero e conferimento per la raccolta di materiale ingombrante.
5. Al fine di contribuire al miglioramento del livello di separazione dei rifiuti urbani, i cestini per la raccolta rifiuti distribuiti lungo le aree di circolazione, nei parchi pubblici, al servizio degli edifici pubblici, ecc. devono essere dotati di aperture differenziate a seconda del materiale di scarto (ad esempio vetro, plastica, carta, indifferenziato, ecc.). Le tipologie di cestini ammissibili quali arredo urbano all'interno di eventuali interventi privati vengono concordate con i competenti uffici comunali.
6. Il Comune provvede alla pulizia delle aree di circolazione pubblica in regime rotazionale che avviene a seguito di segnalazione con predisposizione di adeguata cartellonistica temporanea (infissa a terra ovvero poggiata al suolo).
7. In corrispondenza degli spazi dedicati ad eventi/manifestazioni e sull'area mercatale devono essere localizzati temporaneamente cassoni di adeguate dimensioni per la raccolta differenziata del materiale di risulta delle attività.

ARTICOLO 74 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. La rete di distribuzione dell'energia elettrica è costituita da manufatti e volumi tecnici utili a garantire la produzione, la trasformazione, il trasporto e l'erogazione in ogni immobile di energia elettrica.
2. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, la rete di distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata, mirando all'eliminazione dei collegamenti aerei e proponendo soluzioni che permettano un'agevole integrale sostituzione dei cablaggi ovvero l'implementazione dell'impianto esistente. Deve altresì essere predisposto un adeguato numero di cabine per garantire l'isolamento di specifici ambiti territoriali.

-
3. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, la rete di distribuzione dell'energia elettrica deve essere realizzata con tubazioni in materiale corrugato posate ad una profondità dalla quota della pavimentazione stradale almeno pari a 4 (quattro) volte il diametro della conduttura e comunque ad almeno 0,50 m, misurata alla sommità della tubazione.
 4. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, la tubazione di distribuzione dell'energia elettrica deve essere posata su letto di sabbia e protetta da adeguata cappa in calcestruzzo di finitura, prima di procedere alla stesura del nastro segnalatore e al reinterro.
 5. Eventuali stazioni per la trasformazione dell'energia elettrica devono essere opportunamente mitigate, garantendo comunque facile accesso agli operatori ed ai mezzi di soccorso.
 6. Eventuali torrette di servizio per la distribuzione aerea dell'energia elettrica che il soggetto gestore non ritenga utili ai fini della conduzione dell'impianto, devono essere smantellate e i volumi devono essere quanto possibile recuperati (ad esempio cedendoli alle proprietà cui afferiscono per la realizzazione di depositi) e qualora non riutilizzabili, o incompatibili con la viabilità, demolite.
 7. In corrispondenza degli spazi dedicati ad eventi/manifestazioni e sull'area mercatale devono essere predisposti allacci temporanei a servizio di operatori, espositori, ecc. Tali allacci non devono interferire con la viabilità e per quanto possibile devono essere realizzati con sistemi a scomparsa.

ARTICOLO 75 - Distribuzione del gas

1. La rete di distribuzione del gas è costituita da manufatti e volumi tecnici utili a garantire il trattamento, lo stoccaggio e l'erogazione in ogni immobile connesso di gas.
2. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, la rete di distribuzione del gas deve essere interrata, predisponendo pozzetti di ispezione in numero adeguato a garantire l'isolamento di specifici tratti a servizio di non più di un/a singolo/a vicolo/via.
3. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente e in assenza di indicazioni specifiche del soggetto gestore, la rete di distribuzione del gas deve essere realizzata con tubazioni metalliche posate ad una profondità dalla quota della pavimentazione stradale almeno pari a 4 (quattro) volte il diametro della conduttura e comunque ad almeno 0,50 m, misurata alla sommità della tubazione.
4. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di interi tratti della rete esistente, la tubazione di distribuzione del gas deve essere posata su letto di sabbia e protetta da adeguata cappa in calcestruzzo di finitura, prima di procedere alla stesura del nastro segnalatore e al reinterro.
5. Eventuali cabine di riduzione della pressione del gas devono essere opportunamente mitigate, garantendo comunque facile accesso agli operatori ed ai mezzi di soccorso.

ARTICOLO 76 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. In attuazione ai disposti normativi che favoriscono lo sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive, il presente RE stabilisce ulteriori criteri e modalità operative a cui soggetti pubblici e privati devono attenersi al fine di attivare una capillare rete di ricarica dei veicoli elettrici.
2. In applicazione della normativa vigente in materia, all'atto di redazione del presente RE l'articolo 4 del DPR 380/2001, per il conseguimento di titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia 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 decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, 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 per auto, siano essi pertinentziali o no, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
3. Le infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici devono essere chiaramente individuabili attraverso adeguata cromatografia, apposita segnaletica orizzontale e verticale, e l'ambito di utilizzazione deve risultare adeguatamente illuminato.
4. Nell'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici deve essere privilegiata la fornitura di impianti in grado di effettuare il ciclo in modo cosiddetto *veloce* o *ultraveloce*.
5. In prossimità degli stalli dedicati alla ricarica dei veicoli elettrici all'interno di parcheggi pubblici o zone di interscambio devono essere predisposti adeguate attrezzature per l'effettuazione di attività di *bike sharing*.

ARTICOLO 77 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. L'Amministrazione comunale promuove lo sviluppo di reti di produzione di energie da fonti rinnovabili, di cogenerazione e reti di teleriscaldamento. In particolare vengono sostenute attività di condivisione delle risorse energetiche prodotte, creando una rete di sfruttamento energetico che possa concorrere alla riduzione del fabbisogno complessivo locale da combustibili fossili.
2. Al fine di meglio delineare le possibilità di produzione energetica si richiamano integralmente i contenuti della normativa vigente in materia, che all'atto di redazione del presente RE risultano essere:
 - a) Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dal titolo *Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità*;
 - b) Decreto Ministeriale 10 settembre 2010, dal titolo *Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili*;

-
- c) Decreto Legislativo 03 marzo 2011, n. 28, dal titolo *Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE*.
3. Le fonti rinnovabili non fossili attraverso cui produrre energie sono:
- a) eolica;
 - b) solare;
 - c) aerotermica;
 - d) geotermica;
 - e) idrotermica;
 - f) idraulica;
 - g) biomassa;
 - h) gas di discarica;
 - i) gas residuati da processi di depurazione;
 - j) biogas.
4. La produzione di energie da cogenerazione permette un utilizzo maggiormente razionale ed efficiente di combustibili fossili, attraverso la produzione congiunta e contemporanea di energia elettrica (o meccanica) e calore, al fine di ottenere minori costi e minori emissioni inquinanti rispetto ad una produzione standard.
- Rispetto ai metodi di sfruttamento delle energie fossili tradizionali la cogenerazione ha la peculiarità di essere maggiormente distribuita sul territorio poiché si realizza mediante piccoli impianti posti a servizio di grandi strutture, o piccoli centri urbani.
5. Le reti di teleriscaldamento (o di teleraffrescamento) sono sistemi complessi attraverso cui distribuire l'energia termica in forma di vapore, acqua calda (o liquidi refrigeranti) da una o più fonti di produzione verso una pluralità di edifici o siti tramite una rete per il riscaldamento (o raffrescamento) di spazi, per processi di lavorazione e per la fornitura di acqua calda sanitaria.
- Si precisa altresì che ai sensi delle normative vigenti all'atto di redazione del presente RE “[...] *le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento sono assimilate ad ogni effetto, [...], alle opere di urbanizzazione primaria [...]*”.
6. Al fine di promuovere i principi sottesi al presente articolo l'*Allegato energetico*, ovvero eventuali aggiornamenti di questo, definisce:
- a) i parametri specifici di qualità energetica cui devono essere sottoposti gli interventi edilizi in relazione alla tipologia e alla destinazione d'uso prevista;
 - b) i parametri prescrittivi cui devono sottostare le trasformazioni urbane assoggettate a pianificazione attuativa in relazione alla produzione energetica da fonte rinnovabile;
 - c) le fattispecie attraverso cui risulta necessario progettare e realizzare impianti di cogenerazione a servizio di specifici ambiti di territorio o grandi complessi edilizi;
 - d) la possibilità e l'opportunità di realizzare sistemi di teleriscaldamento/teleraffrescamento a servizio del tessuto urbano.
7. Gli interventi edilizi connessi all'applicazione del presente articolo devono essere progettati e realizzati tenendo debita considerazione della delicatezza paesaggistica dell'intero territorio comunale, il cui versante rivolto al lago risulta percepibile diffusamente da una pluralità di percorrenze pubbliche di
-

grande scorrimento e visibile da un'area estremamente ampia che abbraccia l'intero bacino lacustre e si spinge sino ai versanti bergamaschi del Sebino.

ARTICOLO 78 - Telecomunicazioni

1. La rete di distribuzione delle telecomunicazioni è costituita da manufatti, tralicci e volumi tecnici utili a garantire la produzione, la trasmissione e la ricezione di segnali, delle onde elettromagnetiche e dei dati in ogni immobile e negli spazi aperti.
2. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di elementi costitutivi della rete esistente, la rete di distribuzione delle telecomunicazioni deve essere interrata, mirando all'eliminazione dei collegamenti aerei e proponendo soluzioni che permettano un'agevole integrale sostituzione dei cablaggi ovvero l'implementazione dell'impianto esistente. Deve altresì essere predisposto un adeguato numero di armadi e antenne di ripartizione del segnale, delle onde elettromagnetiche e dei dati al fine di permettere la gestione di specifici ambiti territoriali.
3. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di elementi costitutivi della rete esistente, la rete di distribuzione delle telecomunicazioni deve essere realizzata con tubazioni sovradimensionate in materiale corrugato posate ad una profondità dalla quota della pavimentazione stradale almeno pari a 4 (quattro) volte il diametro della conduttura e comunque ad almeno 0,50 m, misurata alla sommità della tubazione.
4. In caso di nuova realizzazione ovvero di intervento di rifacimento di elementi costitutivi della rete esistente, la tubazione di distribuzione delle telecomunicazioni deve essere posata su letto di sabbia e protetta da adeguata cappa in calcestruzzo di finitura, prima di procedere alla stesura del nastro segnalatore e al reinterro.
5. Eventuali antenne di ripetizione e tralicci per la diffusione dei segnali, delle onde elettromagnetiche e dei dati devono essere opportunamente mitigate, garantendo comunque facile accesso agli operatori ed ai mezzi di soccorso.
6. Gli armadi di ripartizione del segnale, delle onde elettromagnetiche e dei dati sono una presenza costante del paesaggio urbano e metropolitano e la loro collocazione è collegata esclusivamente alla vicinanza di reti presenti nel sottosuolo. La realizzazione di nuovi armadiature ovvero la trasformazione di quelle esistenti deve essere effettuata valutando la collocazione nel contesto, evitando:
 - a) la vicinanza a beni tutelati e in particolar modo con elementi architettonici di rilievo;
 - b) la presenza di elementi naturali di pregio come alberi secolari, essenze floreali, giardini storici o monumentali, ecc.;
 - c) la restrizione dei marciapiedi e più in generale di spazi pubblici di passaggio;
 - d) l'eccessiva visibilità dagli spazi pubblici e dalle pubbliche percorrenze;
 - e) l'assenza di elementi di mitigazione e mascheramento.
7. La realizzazione di nuovi impianti nonché il rifacimento di elementi costitutivi della rete esistente di diffusione di segnali, delle onde elettromagnetiche e dei dati deve essere preventivamente autorizzata a seguito della presentazione di specifica documentazione tecnica al SUAP secondo le disposizioni normative vigenti, all'atto di redazione del presente RE il Decreto Legislativo 01 agosto 2003, n. 259. La

documentazione deve consentire ai competenti uffici comunali e a quelli che devono esprimere un parere ambientale e igienico sanitario di avere un quadro di informazioni specifico e altamente scientifico.

8. Il posizionamento delle stazioni radio base sul territorio comunale deve essere definito all'interno della pianificazione urbanistica comunale al fine di individuare gli ambiti maggiormente vocati sia dal punto di vista della omogenea distribuzione del segnale, delle onde elettromagnetiche e dei dati e sia, contestualmente, non comportino una eccessiva lesione dei valori paesaggistici e ambientali generali.
9. Eventuali tralicci che costituiscono il supporto per la collocazione di antenne e/o parabole per la ripetizione di segnali, onde elettromagnetiche e dati devono essere colorati in una tonalità che si adatti al meglio al fine di mitigarne la presenza nel quadro paesaggistico d'insieme con una valutazione di dettaglio dei cromatismi del contesto e della loro variazione nel tempo.

CAPO V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

ARTICOLO 79 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. L'esteriore aspetto di qualunque immobile deve essere adeguatamente mantenuto al fine di garantire sia un'immagine decorosa del territorio, sia le migliori condizioni di sicurezza per gli utenti degli immobili stessi e delle limitrofe percorrenze. Particolare attenzione deve essere posta nella cura delle componenti degli immobili che risultino aggettanti, sporgenti o apribili e per gli apprestamenti rimovibili, anche decorativi, in modo da prevenire situazioni di pericolo per persone, animali o cose.
2. Le opere esterne e gli edifici devono avere una propria coerenza stilistica, in modo da armonizzarsi con il contesto in cui si inseriscono, ponendo particolare attenzione agli aspetti storico-ambientali. Si prescrive pertanto che la cura e l'attenzione progettuale siano rivolte all'organismo edilizio quale somma di tutte le componenti formali, funzionali, materiche, espressive e costruttive, comprendendo altresì i particolari costruttivi degli elementi edilizi in tutte le loro parti, senza trascurare le facciate meno in vista, la copertura, gli spazi esterni più nascosti, le rampe di accesso, le recinzioni, ecc.
3. Le caratteristiche funzionali di un edificio o di una porzione di esso si distinguono ordinariamente in relazione alla sua destinazione d'uso. Pertanto l'immagine architettonica dell'immobile deve trovare corrispondenza con la destinazione d'uso dello stesso, evitando simulazioni della funzione contenuta.
4. La composizione architettonica dell'edificio e gli interventi sul lotto vanno rapportati all'andamento orografico del sito (lotto ed aree adiacenti) in modo che la loro configurazione non ne interrompa la continuità morfologica.
5. In ogni caso non sono ammesse trincee a cielo aperto di qualsiasi dimensione derivanti da sbancamenti attorno agli edifici e all'area circostante la parte fuori terra della costruzione. Qualora l'area attorno agli immobili sia interessata da interventi sotto il piano di campagna devono essere ripristinate le configurazioni naturali ovvero la copertura di eventuali trincee che permetta il transito in sicurezza.
6. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere completate utilizzando materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici e sostituite/integrate in caso di degrado.
7. Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in

quanto elementi di rilevante interesse architettonico, devono determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

8. A seguito di adeguato provvedimento motivato, l'Amministrazione comunale può imporre ai proprietari la realizzazione/manutenzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti considerati pericolosi e/o non coerenti con l'immagine architettonica dell'edificato, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture, ecc. Analogamente nel caso in cui, a seguito di parziale demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante.
9. I progetti edilizi devono essere corredati dall'indicazione della sistemazione delle aree esterne, comprendendo le superfici pavimentate e filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione, ecc. I progetti devono altresì fornire nel dettaglio grafico precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
10. Fatta salva la libertà propositiva e ideativa in fase progettuale, le nuove edificazioni ed il rinnovo di quelle esistenti devono essere elaborati tenendo conto della specifica conformazione del sito e del contesto paesaggistico ed architettonico in cui si collocano. Occorre pertanto sottolineare che il territorio saiese è composto principalmente da terrazzamenti naturali e artificiali derivanti dal rimodellamento ad uso colturale, in cui balze e scarpate si ripetono nell'anfiteatro tra Marone e Sulzano, solcato dalle profonde incisioni delle vallette a perpendicolo rispetto all'arco delle curve di livello.
Si raccomanda pertanto la necessità di approfondire:
 - a) le modalità di distribuzione dei volumi sul sito;
 - b) l'articolazione dei volumi rispetto al quadro panoramico visibile dal sito;
 - c) l'inserimento dei volumi nelle visuali che dall'esterno contengono l'area di intervento.Si tenga altresì presente che le nuove edificazioni costituiscono estensione dell'aggregato preesistente, che possiede forma e connotazioni architettoniche specifiche, alle quali il nuovo intervento deve rapportarsi.
In ordine a questa problematica gli interventi edilizi interessanti balze e terrazzamenti devono:
 - d) esserne arretrati dal limitare al fine di contenere le opere di sbancamento;
 - e) essere collocati sul lotto in modo da ridurre il meno possibile il quadro panoramico godibile da monte verso il lago;
 - f) evitare trincee aperte nel lato dell'edificio verso monte e muri di sostegno con altezza superiore a 1,50 m.
11. In caso di non adempimento delle indicazioni progettuali autorizzate può essere imposta al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, con motivato provvedimento, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. All'interno del provvedimento devono altresì essere specificate le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di ulteriore inadempienza.
12. Per gli spazi pubblici il lastricato o il massello in pietra o a blocchetto in calcestruzzo è da preferire alla soluzione in asfalto, soprattutto negli slarghi e nelle piazzette di recente o di nuova edificazione dove prevalente è il transito pedonale.
13. All'interno dei NAF e sulla viabilità storica in generale, gli interventi sulle pavimentazioni devono privilegiare l'utilizzo dei tradizionali lastricati in pietra e degli acciottolati, concordemente con le indicazioni specifiche dello strumento urbanistico di dettaglio.

ARTICOLO 80 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. La limitazione nell'altezza dei nuovi edifici in rapporto alla profondità dello spazio pubblico antistante deve essere valutata in base alle caratteristiche intrinseche di ogni intervento, potendo riguardare situazioni, condizioni territoriali e orientamento geografico molto diversi. In tal senso occorre sottolineare che l'edificato e gli spazi pubblici e privati devono tra di loro risultare precisamente relazionati per produrre episodi urbani qualificati.

2. I piani attuativi, e più in generale le nuove costruzioni, devono contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante, illustrare le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare e l'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

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

3. Le facciate degli edifici risultano particolarmente caratterizzate anche dalla formazione di un sistema di verde pensile, dalla conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti e in tal senso necessitano di particolare cura in fase progettuale.

4. In ogni caso i parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, rampe, ecc. devono essere in materiale atto a garantire la sicurezza dei fruitori. In particolare si specifica che balconi, terrazze, porzioni di coperture sistemate a terrazzo, nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante, di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta devono essere dotati di parapetti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 81 *Elementi aggettanti dalle facciate, parapetti e davanzali*.

5. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza da ricondurre ad arretramento del serramento in modo da non occupare lo spazio di transito.

6. Le facciate degli immobili devono presentarsi quanto più possibile omogenee dal punto di vista materico, evitando la contrapposizione di tipologie diversificate all'interno di sistemi omogenei. Sono ammessi diversificazioni materiche interessanti l'attacco a terra degli edifici (zoccolatura), in corrispondenza dei solai (fasce marcapiano) e della fascia in corrispondenza del cornicione (coronamento). È ammesso altresì l'impiego di materiale diverso per la riquadratura di porte e finestre. Non sono consentite variazioni materiche o di trattamento superficiale a *chiazze* di forme irregolari.

In merito ai materiali di finitura è fondamentale garantirne la durabilità, in modo da limitarne il degrado e la conseguente caduta estetica dei manufatti edilizi. In particolare si specifica che:

a) per le murature in pietra la tipologia più utilizzata è in pietrame grezzo, appena sbozzato, con finitura della malta a raso pietra o, soprattutto per gli edifici inclusi nei NAF, totalmente intonacata con malta a base di calce, che lascia intravedere l'irregolarità del piano in quelli più antichi ovvero tirata a piano negli edifici di fine ottocento e primo novecento (a muratura mista con laterizio). In caso di intervento di ripristino si raccomanda il rispetto di tali caratteristiche.

L'impiego di finiture con pietrame a vista nei nuovi edifici può fare riferimento a tipologie storiche, ma può prevedere pezzature regolari cercando comunque di uniformarsi al tipo, alla qualità, al colore e alla lavorazione della pietra in uso nel territorio comunale;

-
- b) per le murature in laterizio, in blocchi di cemento e in calcestruzzo a vista, pur ammesse e rientranti nella pratica costruttiva consolidata, si suggerisce di utilizzarle per la realizzazione di corpi di fabbrica piuttosto che per le finiture, provvedendo al rivestimento con intonaci, scossaline, ecc.;
 - c) per intonaci e rivestimenti in generale di pareti esterne eseguiti in malta a base di calce si devono perseguire quanto più possibile il mantenimento e la conservazione, spingendo il processo di carbonatazione a rendere le finiture sempre più consistenti nel tempo e/o tinteggiato a base di calce. L'intonaco con presenza di cemento deve essere tinteggiato con pittura traspirante o rivestito con leggero strato di intonaco precolorato. La finitura dell'intonaco deve rientrare nella gamma tradizionalmente usata (fine a perfetto piano, semicivile, rustico, raso-pietra, ecc.) evitando i riporti di eccessivo spessore e quelli con impronte finto-rustico.
7. Qualora un immobile venga suddiviso in proprietà distinte, ovvero venga ampliato, al fine di garantire l'uniformità architettonica con l'esistente si prescrive che le finiture di facciata (ad esempio intonaci, serramenti, ante, interni di oscurο, gronde, pluviali, zoccolature, rivestimenti, decori, ecc.), la colorazione e gli allineamenti risultino omogenei per materiale ed aspetto sull'intero immobile. Medesima prescrizione trova applicazione per interventi interessanti le case a schiera.
 8. Eventuali elementi di pregio esistenti (portali, portoni, finestrate, balconi, ringhiere, fasce marcapiano, particolari storici, ecc.) devono essere tutelati e preservati, soprattutto se all'interno dei NAF.

ARTICOLO 81 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Qualsiasi sporgenza dalle facciate degli immobili deve in ogni caso garantire la sicurezza di persone, animali e cose transitanti nei pressi ovvero al di sotto di essa. In tal senso gli aggetti calpestabili ovvero ispezionabili devono essere adeguatamente dimensionati in rapporto alle sollecitazioni previste ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
 2. Ogni elemento aggettante è soggetto al criterio della visuale libera ai fini della sicurezza stradale.
 3. In assenza di marciapiede separato dalla carreggiata stradale, al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti pubblici passaggi o comunque percorsi di uso comune anche di proprietà privata non devono presentare aggetti maggiori di 0,10 m al di sotto della quota di 4,00 m, misurata a partire dal piano di calpestio del passaggio.
La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito. Nelle condizioni sopra descritte eventuali parti mobili delle bucatore devono pertanto essere poste e spostarsi restando all'interno delle facciate, ovvero essere scorrevoli ed aggettare al massimo per 0,10 m.
Qualora l'Amministrazione comunale, ovvero un operatore privato autorizzato da questa, proceda all'installazione di dissuasori ad una distanza dalla facciata degli immobili tale da consentire sulla carreggiata il regolare transito dei veicoli ai sensi delle disposizioni in materia, sancito da apposito parere dell'Ufficio di Polizia Locale, è possibile installare tende o elementi provvisori o stagionali con una sporgenza massima pari all'80% dello spazio di passaggio pedonale, il cui limite inferiore non sia posto a meno di 2,10 m da terra.
 4. In presenza di marciapiede i balconi, le pensiline ovvero ogni altro tipo di sbalzo compresi i serramenti apribili verso l'esterno devono essere posti ad un'altezza minima di 2,40 m dall'eventuale marciapiede
-

-
- rialzato. Si precisa comunque che tali sbalzi possono sporgersi sul suolo pubblico restando al massimo entro il limite di 0,20 m all'interno del marciapiede.
5. In presenza di esistenti elementi aggettanti fissi regolarmente eseguiti posti ad altezza inferiore rispetto a quanto finora indicato, è possibile installare tende o elementi provvisori o stagionali posti sotto a tali aggetti.
 6. In ogni caso è sempre possibile estendere lungo la facciata dell'edificio eventuali tende o elementi provvisori o stagionali che non eccedano gli aggetti esistenti purché il limite inferiore non sia mai posto a meno di 2,40 m da terra, comunque nei limiti degli spazi pedonali sottostanti.
 7. Gli aggetti chiusi devono essere considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle NTA del PGT.
 8. Sulle facciate visibili dagli spazi pubblici degli edifici posti all'interno dei NAF non è ammessa la creazione di nuove sporgenze aggettanti quali balconi, pensiline, bow-window, scale esterne, ecc. Tale divieto si estende a tutte le facciate nel caso di edifici di pregio, ovvero per quegli immobili in cui non è consentito ai sensi delle NTA del PGT.
 9. Gli aggetti calpestabili ovvero che possano essere ispezionabili devono essere adeguatamente protetti nei confronti delle cadute dall'alto. I parapetti, comunque realizzati, devono garantire un'altezza minima dal piano di calpestio di 1,10 m e sostenere una spinta orizzontale applicata sulla sommità variabile in relazione alle destinazioni d'uso e all'affollamento come definito dalle normative vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE la tabella 3.1.II del DM 14 gennaio 2008. I davanzali delle finestre devono essere posti ad altezza non inferiore a 1,00 m. Inoltre si specifica che per ragioni di sicurezza la maglia massima ammissibile per le ringhiere e la larghezza di eventuali feritoie non deve essere superiore a 0,10 m.
 10. Eventuali elementi di decoro e di arredo rimovibili (ad esempio vasi contenenti fiori/piante, elementi di illuminazione, ecc.) devono essere saldamente trattenuti al profilo delle facciate in modo da non cadere mettendo a rischio l'incolumità di persone, animali e cose.

ARTICOLO 82 - Allineamenti

1. Tenuto conto che ai sensi dell'articolo 53 *Strade* del presente RE le strade di nuova realizzazione, ovvero di oggetto di riorganizzazione complessiva, devono rispettare in termini geometrici e dimensionali la normativa vigente e che queste devono essere costituite generalmente da una corsia per senso di marcia e da un marciapiede per lato, gli allineamenti dell'edificato prospiciente la viabilità pubblica deve essere rapportato a tali principi generali.
 2. In caso di situazioni esistenti può essere imposta con motivato provvedimento amministrativo adeguato arretramento dalla viabilità pubblica al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti, ferme restando le discipline delle distanze stabilite dalle NTA del PGT, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.
 3. Per allineamento si intende la disposizione ordinata lungo una linea retta di elementi architettonici quali facciate di edifici, manufatti, recinzioni, ecc. al fine di tutelare l'unitarietà d'immagine e i coni visuali delimitati dalla cortina edilizia.
-

L'estensione di tale concetto riguarda l'allineamento prevalente, che si determina qualora esistano, lungo un tratto di viabilità lungo almeno 20,00 m da entrambi i lati di un lotto fondiario di riferimento, corpi di fabbrica e/o edifici aventi pareti parallele alla viabilità pubblica.

4. Nel caso in cui la sezione stradale rispetti i principi generali di cui al comma 1 è possibile applicare il concetto di allineamento prevalente, anche in deroga alle disposizioni in materia di distanze.
5. L'allineamento può essere richiamato nel contesto di due fattispecie: l'edificazione diretta e la pianificazione attuativa.

In caso di edificazione diretta è possibile avvalersi dello strumento dell'allineamento qualora la sezione stradale pubblica prospiciente il lotto fondiario di riferimento presenti una corsia per senso di marcia, ovvero una in presenza di percorsi ad anello, e marciapiedi su entrambi i lati con larghezza minima di 1,50 m.

In caso di pianificazione attuativa gli allineamenti devono mirare a creare spazi viabilistici, anche privati, di adeguata sezione che possa permettere l'insediamento di una corsia per senso di marcia, ovvero una in presenza di percorsi ad anello, e marciapiedi su entrambi i lati con larghezza minima di 1,50 m.

6. All'interno dei NAF, a fronte delle caratteristiche intrinseche di tali ambiti, è ammessa con le limitazioni previste dal PdR la demolizione e ricostruzione di alcuni immobili: all'interno di questa fattispecie è comunque consentita la ricostruzione sul sedime preesistente prescrittiva in relazione ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Sono fatti salvi l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni e una eventuale diversa conformazione planoaltimetrica stabilita da piani di recupero o ristrutturazione urbanistica.
7. Le disposizioni del presente articolo, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, sono estese anche ai fronti interni degli immobili prospettanti su spazi pubblici o privati di uso pubblico.
8. L'edificazione in arretramento rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare una nuova definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, garantendo la sistemazione delle aree rimaste libere attraverso la predisposizione di pavimentazioni, ambiti a verde ovvero recinzioni. Non è comunque consentita la realizzazione di immobili se diversi da quelli descritti nell'articolo 107 *Altre opere di corredo agli edifici*.

ARTICOLO 83 - Piano del colore

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative si precisa che, qualora venisse approvato apposito *Piano del colore* dall'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente articolo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione.
2. L'aspetto esteriore degli immobili ed in particolare le tinteggiature, gli intonaci e i materiali di rivestimento, devono presentare un insieme estetico armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio. In particolare si specifica che le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica (compresi gli edifici a schiera anche gradonati) devono presentare una finitura materica e cromatica unitaria.
3. Eventuali parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e rappresentanti elementi documentali di significato storico e/o architettonico devono essere conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura/intonacatura.

-
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
 5. Gli elaborati grafici a supporto di interventi edilizi comportanti coloriture esterne devono specificare la scelta cromatica operata, utilizzando una scala cromatica standard (RAL, Pantone, RGB, HSB, CMYK, ecc.).
 6. In ordine alla gamma coloristica da adottare va presa in considerazione, oltre l'opera in questione, anche il contesto edilizio nel quale si inserisce affinché l'intervento risulti cromaticamente ben armonizzato e coerente con il luogo di appartenenza.

Per gli edifici interni ai NAF, stante la loro preesistenza, devono essere adottati i colori e gli eventuali decori già in uso ovvero devono essere rinnovati scegliendo tra la gamma di quelli già presenti nell'ambito territoriale, tenendo comunque presenti le differenze tipologiche che si riscontrano tra il capoluogo ed i nuclei frazionali. In ogni caso devono essere scelti colori di tonalità medio-leggera con tinte e materiali non coprenti in modo che l'intonaco a calce mantenga la sua integrità materica.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissandone un congruo termine per l'esecuzione.

ARTICOLO 84 - Coperture degli edifici

1. Quali coperture degli edifici si intendono i sistemi posti nella parte superiore degli immobili allo scopo di preservare lo spazio interno/fruibile dagli agenti atmosferici e dall'invasione di animali, impedendo l'insorgere di fenomeni di umidità, opponendo resistenza alle sollecitazioni di neve e vento e diminuendo la dispersione termica complessiva dell'edificio. Tali elementi, piani o inclinati e composti da una o più falde, sono convenzionalmente suddivisi in manto di copertura, impermeabile all'acqua, e struttura portante a sostegno di questo, adeguatamente dimensionata ai sensi delle disposizioni normative in materia.
 2. Ogni immobile deve essere dotato di copertura impermeabile, perfettamente sigillata rispetto agli spazi interni del fabbricato e dotato di sistemi di raccolta, convogliamento ed allontanamento delle acque meteoriche.
 3. In caso di nuova costruzione, ovvero di interventi comportanti la sostituzione delle coperture o di parti di esse, eseguito con elementi a falda inclinata:
 - a) l'inclinazione massima consentita è pari al 35%;
 - b) devono essere garantiti adeguati livelli di isolamento termico;
 - c) il manto deve essere finito con materiali e colorazioni in grado di armonizzarsi con il contesto circostante, prediligendo l'utilizzo di coppi;
 - d) predisporre adeguati sistemi di trattenuta dalle cadute dall'alto, come previsto *Dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto*.
 4. In caso di nuova costruzione, ovvero di interventi comportanti la sostituzione delle coperture o di parti di esse, eseguito con elementi piani:
 - a) deve essere impostata una pendenza minima pari al 2% al fine di allontanare le acque meteoriche;
 - b) l'impermeabilizzazione deve essere garantita attraverso stratificazioni multiple;
 - c) devono essere garantiti adeguati livelli di isolamento termico;
-

-
- d) il manto deve essere finito con lastricati, ovvero con materiali dai colori tenui ovvero con strati di ghiaia;
 - e) predisporre adeguati sistemi di trattenuta dalle cadute dall'alto, come previsto all'articolo 51 *Dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.*
5. All'interno delle coperture possono essere realizzate bucatore atte ad aeroilluminare gli spazi interni attraverso abbaini, lucernari, terrazze a tasca, ecc. Tali elementi devono:
- a) garantire la sicurezza statica della copertura;
 - b) essere allineati in senso verticale con le aperture dei piani sottostanti;
 - c) essere allineati in senso orizzontale lungo la falda.
6. In caso di nuova costruzione, ovvero di interventi comportanti la sostituzione delle coperture o di parti di esse, con elementi a servizio di immobili localizzati all'interno dei NAF:
- a) la sporgenza massima rispetto al filo verticale del perimetro non deve essere superiore a 1,00 m;
 - b) il manto di copertura deve essere realizzato in coppi o tegole, possibilmente utilizzando materiale di recupero o elementi anticati;
 - c) devono essere garantiti adeguati livelli di isolamento termico attraverso l'installazione di sistemi che comunque non si estendano al cornicione;
 - d) predisporre adeguati sistemi di trattenuta dalle cadute dall'alto, come previsto all'articolo 51 *Dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.*
7. Nel rispetto delle normative vigenti in tema di impiantistica e inserimento paesistico, è possibile installare sistemi di produzione energetica da irraggiamento solare.
8. La realizzazione di comignoli deve avvenire in armonia con il contesto e con la tipologia di copertura e devono essere di dimensioni adeguate alle funzioni tecniche svolte dalla conduttura protetta. Tali manufatti devono altresì garantire adeguato livello di resistenza meccanica alle azioni meteorologiche e eventuali fenomeni sismici.
- È necessario studiare l'impiantistica interna degli edifici, in particolare quelli di nuova realizzazione ovvero oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di ottimizzarne, omogeneizzare dal punto di vista estetico e limitare il numero di comignoli sulle coperture.

ARTICOLO 85 - Illuminazione pubblica

1. Quale illuminazione pubblica si intende l'insieme di componenti atto ad illuminare gli spazi pubblici, intendendo sia i corpi illuminanti e relativi supporti, come ad esempio lampioni, lampade, fari, ecc., sia i collegamenti al sistema di distribuzione dell'energia elettrica.
 2. L'impianto di illuminazione pubblica deve essere regolabile a livello di intensità e di tonalità, sezionabile e predisposto per supportare impianti complementari volti a sviluppare il concetto di *smart city*, facilitando l'erogazione di servizi tecnologici al cittadino.
 3. Gli impianti di illuminazione pubblica vengono progettati, realizzati e/o modificati dall'ente pubblico, dal soggetto privato sulla base di accordi con la Amministrazione comunale ovvero dal soggetto gestore. La progettazione dei sistemi di illuminazione pubblica deve avvenire nel rispetto della normativa di settore a firma di professionisti abilitati.
-

-
4. In caso di nuova installazione di elementi di illuminazione pubblica, ovvero di interventi di rifacimento di interi tratti della rete esistente, deve essere tassativamente eliminata la promiscuità d'uso dei sostegni e dei pali d'appoggio. In questi casi non è altresì permessa la predisposizione di collegamenti realizzati fuori terra (cavi aerei), a favore della connessione interrata dei cavi.
 5. La scelta del supporto, o dell'apparecchio, deve essere calibrata rispetto al contesto di installazione, ponendo particolare attenzione all'aspetto esteriore che deve risultare omogeneo per ambiti urbani e aree di circolazione, con particolare attenzione alla colorazione del palo. La tonalità e l'intensità delle lampade (luce calda, luce fredda e intervallo di variazione) devono essere stabilite sulla base dell'area di localizzazione e approvate dai competenti uffici comunali.
 6. Al fine di garantire bassi consumi energetici in caso di nuova installazione di elementi di illuminazione pubblica, ovvero di interventi di rifacimento di interi tratti della rete esistente, i corpi illuminanti devono necessariamente essere della tipologia con lampada a LED.
 7. In caso di interventi di integrale rifacimento di tratti della rete esistente deve essere prevista l'eliminazione dei cavi aerei e dei collegamenti presenti sulle facciate degli edifici.
 8. È ammesso il ricorso a bracci vincolati agli edifici, la cui connessione alla rete deve avvenire a livello interrato, ammettendo la risalita, coperta da canalina tinteggiata con medesima cromatografia della facciata, lungo l'immobile in maniera esclusivamente verticale.
 9. In caso di nuova installazione di elementi di illuminazione pubblica, ovvero di interventi di rifacimento/riqualificazione di tratti della rete esistente, la soluzione tecnica deve garantire i livelli illuminotecnici imposti in relazione alla localizzazione.
 10. Interventi interessanti l'ambito lacustre o percorsi in diretta connessione visiva con questo non devono presentare interferenze visuali: devono pertanto essere privilegiate soluzioni con sistemi di illuminazione posti a monte e non a valle. La soluzione illuminotecnica deve essere valutata in relazione agli specifici interventi, ma deve comunque essere favorita la predisposizione di elementi di altezza limitata, anche senza supporto verticale (ad esempio segnapassi, lampade incassate a muro, ecc.), in grado di garantire livelli di illuminazione omogenea e diffusa.
 11. L'illuminazione in ambito privato è regolata da specifica normativa, ma deve comunque garantire adeguata attenzione all'impatto paesaggistico, senza interferire con l'illuminazione pubblica, in particolare rispetto a fenomeni di abbagliamento e accecamento.
 12. In presenza di alberature i centri luminosi in devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi.
 13. L'illuminazione all'interno dei NAF deve dare la preferenza agli apparecchi posizionati sotto gronda o direttamente a parete.
 14. L'illuminazione degli impianti sportivi operata con fari, torri faro e proiettori, deve essere realizzata nel rispetto delle normative vigenti, garantendo l'impiego di lampade ad alta efficienza. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di variazione della luminanza in relazione alle attività e/o avvenimenti e i proiettori devono essere di tipo asimmetrico, con inclinazione tale da contenere la dispersione di luce al di fuori dell'area destinata all'attività sportiva.
- Nel caso in cui gli impianti sportivi siano inseriti in parchi e giardini pubblici il progetto di illuminazione pubblica, oltre che rispettare le indicazioni del presente comma, deve prevedere accorgimenti idonei per non arrecare disturbo ai frequentatori e non provocare danni alla vegetazione presente.
-

15. L'illuminazione di monumenti ed edifici di particolare importanza deve essere preferibilmente di tipo radente e dall'alto verso il basso. Solo in casi di conclamata impossibilità e per manufatti di comprovato valore storico i fasci di luce possono essere orientati diversamente, rimanendo comunque al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare ed entro il perimetro della stessa, provvedendo allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore 24:00.

ARTICOLO 86 - Griglie ed intercapedini

1. Si definisce intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. La costruzione di intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che devono 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.
3. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, le griglie di ventilazione devono essere armonicamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
4. Fuori dall'allineamento individuato dalle costruzioni ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da adeguate griglie di copertura antisdrucchiolevoli, antitacco, ispezionabili, praticabili e sul fondo dotate di pendenza e scarico per il deflusso delle acque meteoriche.
5. Griglie ed intercapedini localizzate lungo la pubblica viabilità devono essere perfettamente integrate nel sistema compositivo globale delle pavimentazioni e/o delle facciate.

ARTICOLO 87 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. L'installazione di antenne, impianti di condizionamento e qualsiasi altro impianto tecnologico che utilizzi o produca energia elettrica o onde elettromagnetiche deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni tecniche in materia e deve essere accompagnata da specifica dichiarazione di conformità accompagnata dagli allegati obbligatori ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE il DM 37/2008.
2. In caso di nuova costruzione ovvero di interventi di demolizione e ricostruzione di immobili con più di un'unità immobiliari o in cui comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con collegamento ad antenna, ad eccezione delle case a schiera, è obbligatoria la predisposizione di un'antenna centralizzata, terrestre ovvero satellitare, per tipologia di ricezione.

-
3. È espressamente vietato il collegamento tra apparecchi riceventi e antenne attraverso la predisposizione di cavi volanti: i cablaggi devono essere intubati all'interno delle pareti, interne o esterne, e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
 4. È ammessa l'installazione di antenne paraboliche satellitari esclusivamente sopra le coperture degli edifici, nei giardini privati o nelle corti interne di proprietà privata di dimensione massima pari a 1,20 m di diametro. Non è pertanto consentita l'installazione di tali impianti riceventi su balconi, terrazze e comunque sulle facciate degli edifici. Si specifica che in caso di coperture a falda le antenne paraboliche devono essere collocate sul versante opposto agli spazi pubblici al contorno, o comunque meno visibile da questi. Per esigenze di tutela dell'arredo urbano eventuali antenne paraboliche devono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate, opportunamente dichiarata dai competenti uffici comunali.
 5. L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere in ogni momento e per motivi di sicurezza pubblica o di tutela del decoro urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione di sistemi di ricezione individuali.
 6. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi, o regolamenti, di settore.
 7. L'installazione di impianti per il condizionamento, o il trattamento dell'aria, è vietata:
 - a) sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
 - b) sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
 8. L'installazione di impianti per il condizionamento, o il trattamento dell'aria, è possibile:
 - a) al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
 - b) sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno, anche acustico;
 - c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati;
 - d) sulle facciate prospettanti spazi privati, solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui alle precedenti lettere;
 - e) in caso di balconi con ringhiera composta di elementi verticali aperti, all'interno del balcone entro l'altezza massima della ringhiera.
 9. In caso di nuova costruzione ovvero di interventi di demolizione e ricostruzione di immobili, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione per singole unità di impianti di condizionamento, o di trattamento dell'aria, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitare le macchine esterne anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. In tal caso deve comunque essere predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni sottotraccia necessario al funzionamento degli impianti.
 10. Le unità esterne di impianti di condizionamento, o di trattamento dell'aria, non devono arrecare danno o disturbo al vicinato. All'uopo devono essere rispettati i limiti di rumorosità, come fissati dal piano di azzonamento acustico, di emissione nell'ambiente e di immissione in ambienti abitativi.
 11. In caso di impianti per il trattamento dell'aria, le prese esterne devono essere posizionate lontano da fonti d'insalubrità e comunque secondo le indicazioni del Regolamento Locale di Igiene.
-

12. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio, al fine di ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Si specifica che in sede di comunicazione di installazione di tali impianti devono essere allegate adeguate rappresentazioni grafiche quotate e a colori che chiariscano l'inserimento del manufatto all'interno della copertura. Non è comunque possibile installare serbatoi al di sopra del manto di copertura.

ARTICOLO 88 - Serramenti esterni degli edifici

1. I serramenti esterni degli edifici non devono in alcun modo interferire con il pubblico transito, sia pedonale sia carroia, e devono avere caratteristiche meccaniche e di ancoraggio tali da impedirne il distacco dalle facciate. Tali dispositivi devono essere verificati periodicamente al fine di impedire il distacco improvviso di serramenti o di parte di questi con possibile pregiudizio per persone, animali o cose che possano transitare a quota sottostante.
2. Gli oscuranti esterni delle bucatore degli edifici a servizio di finestre e portefinestre sono riconducibili a due tipologie:
 - a) ante;
 - b) avvolgibili.

All'interno di interventi sulla serramentistica di edifici localizzati all'interno di NAF o ambiti agricoli, di edifici di pregio ovvero di edifici rurali tipici del luogo è prescrittivo il ricorso a sistemi ad anta. In tutti gli altri ambiti del territorio comunale è possibile adottare sistemi ad avvolgibile.

3. Il trattamento delle aperture negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere effettuato avendo cura di costituire un assetto coerente delle facciate.
 4. I serramenti esterni di edifici localizzati all'interno del NAF ovvero in ambito agricolo devono mantenere le tipologie di chiusura opaca in uso nella tradizione locale. Analogamente per gli elementi accessori alle aperture e in particolare: soglie, gradini, cornici, riquadrature, architravi, ecc.
 5. In caso di interventi sui serramenti di chiusura di autorimesse localizzati all'interno dei NAF ovvero degli ambiti agricoli devono essere installati elementi con pannellature esclusivamente in legno, anche con l'impiego di meccanizzazione del movimento (basculanti, sezionali, ecc.). Non possono essere utilizzati elementi, pannellature o cromatografie che simulino il legno.
 6. In caso di interventi su edifici esistenti all'interno di ambiti agricoli, su edifici di pregio ovvero su edifici rurali tipici del luogo, è prescritto l'uso di infissi in legno muniti possibilmente di scuretto interno.
 7. In caso di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione di singole unità immobiliari poste in contesti multiproprietà, che prevedano la sostituzione dei serramenti esterni devono essere utilizzati elementi identici, per forma e colore al fine di salvaguardare l'omogeneità della facciata. Tale prescrizione viene estesa anche al materiale per gli interventi all'interno dei NAF.
 8. In caso di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione devono essere conservati o recuperati i portoni e i portoncini in legno, e nella eventuale necessità di sostituzione delle parti vetrate devono essere mantenute o ripristinate le tradizionali specchiature trasparenti, evitando in ogni caso l'installazione di vetri riflettenti o anneriti, con spessori e trattamenti in allineamento alle disposizioni normative settoriali vigenti.
-

-
9. In caso di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione pesante di edifici esistenti, in ambiti di recente formazione non è ammessa l'installazione di vetri riflettenti o anneriti, fatta esclusione per le grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali.

ARTICOLO 89 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative si precisa che, qualora venisse approvato un apposito regolamento su conformazione, materiali, modalità d'installazione, ecc. di insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe da parte dell'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente articolo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione.
2. La presenza di insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe potrebbe costituire limitazione o alterazione della percezione dei quadri d'insieme e delle ampie visuali che l'intero territorio comunale offre e che devono essere salvaguardati e preservati quanto più possibile.
3. L'apposizione di preinsegne pubblicitarie è ammessa per tutte le attività produttive e commerciali presenti nel territorio comunale e deve essere raccolta in un apposito cartello che le deve contenere. I cartelli possono essere suddivisi per settore merceologico di riferimento e vanno installati in prossimità del perimetro del centro edificato e agli incroci della viabilità principale.
4. All'interno del centro edificato è ammessa la segnaletica pubblicitaria delle attività anche con insegne d'esercizio singole al fine di facilitarne l'individuazione. Le insegne commerciali vanno poste su appositi sostegni infissi saldamente al suolo e mantenute staccate da edifici e/o manufatti retrostanti.
5. Insegne e targhe sono ammesse per tutte le attività produttive, commerciali e direzionali che operano sul territorio e vanno apposte in corrispondenza dell'entrata dell'edificio o del luogo nel quale si svolge l'attività.
6. Sono ammesse le insegne luminose, preferibilmente con luce riportata rispetto quelle a cassonetto luminoso che sono espressamente vietate all'interno del NAF.
7. Il sistema di illuminazione di insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso, al fine di ridurre le dispersioni verso la volta celeste e le rifrazioni per gli edifici. Il flusso totale emesso da insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe dotate di illuminazione propria non deve essere superiore a 4.500 lumen.
8. Sono ammesse le insegne disposte normalmente alla facciata purché rispettose delle limitazioni imposte sugli aggetti dal presente RE ed in particolare nel caso in cui risultino sporgenti sul suolo pubblico. In particolare devono essere di limitate dimensioni, non recare disturbo alla viabilità, non pregiudicare l'estetica dell'edificio e del luogo nel quale sono poste e non limitare il diritto di veduta dei vicini. Queste insegne non devono presentare aggetti maggiori a 0,10 m al di sotto della quota di 4,00 m misurata dal piano di calpestio e comunque nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 81 *Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali*.
9. Non sono ammesse nuove insegne poste sulla copertura degli edifici.
10. La collocazione delle insegne sugli edifici va effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e della partitura compositiva della facciata.

-
11. L'installazione di insegne nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti in tema di sicurezza stradale.
 12. Le tende fisse e mobili poste sulla facciata degli edifici commerciali, terziari e produttivi e sporgenti su suolo pubblico sono ammesse, con funzione pubblicitaria e/o di protezione da pioggia, sole, ecc., nel rispetto dei limiti dimensionali e localizzativi di cui all'articolo 81 *Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali*.
 13. Per l'installazione degli elementi di cui al presente articolo devono essere presentate specifiche istanze autorizzative, accompagnate dalla rappresentazione grafica quotata della loro collocazione. L'autorizzazione può essere rifiutata qualora la forma, la grafica, la dimensione nonché il materiale, la coloritura e/o la posizione dell'insegna contrastino con le ragioni di estetica ambientale e di decoro urbano.
 14. L'autorizzazione può essere revocata in ogni momento per apprezzabili motivi di interesse pubblico o di decoro urbano.
 15. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe interessanti 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.

ARTICOLO 90 - Cartelloni pubblicitari

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni normative si precisa che, qualora venisse approvato un apposito regolamento su conformazione, materiali, modalità d'installazione, ecc. di cartelloni pubblicitari da parte dell'Amministrazione comunale, i contenuti di merito del presente articolo perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione.
 2. La presenza di cartelloni pubblicitari potrebbe costituire limitazione o alterazione della percezione dei quadri d'insieme e delle ampie visuali che l'intero territorio comunale offre e che devono essere salvaguardati e preservati quanto più possibile.
 3. Particolare attenzione deve essere posta all'installazione della pubblicitaria legata alla realtà locale che deve essere disposta in modo ordinato e chiaro rispetto ai possibili fruitori.
 4. La cartellonistica pubblicitaria è ammessa esclusivamente qualora apposta negli spazi pubblicitari all'uopo predisposti e messi a disposizione da parte del Comune.
 5. Per l'installazione degli elementi di cui al presente articolo in spazi non individuati dal Comune devono essere presentate specifiche istanze autorizzative, accompagnate dalla rappresentazione grafica quotata della loro collocazione. L'autorizzazione può essere rifiutata qualora la forma, la grafica, la dimensione nonché il materiale, la coloritura e/o la posizione del cartellone contrastino con le ragioni di estetica ambientale e di decoro urbano.
 6. L'autorizzazione può essere revocata in ogni momento per apprezzabili motivi di interesse pubblico o di decoro urbano.
 7. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di cartelloni pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
-

-
8. L'installazione di cartelloni pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti in tema di sicurezza stradale.
 9. I cartelloni pubblicitari di qualunque natura, collegati a manifestazioni culturali, sportive, ricreative, istituzionali strettamente temporanee (massimo 20 giorni), possono essere installati su area pubblica nel rispetto di tutte le condizioni del presente articolo, previa autorizzazione dell'Ente proprietario dell'area pubblica (sedime stradale, area standard, ecc.) e comunque nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.

ARTICOLO 91 - Muri di cinta

1. Per muri di cinta si intendono le opere di delimitazione di una proprietà costituite da muratura di altezza variabile, cui eventualmente è sovrapposta una parte trasparente, normalmente metallica, che consente la visione dello spazio recintato. Il muro di cinta. Si tratta in sostanza di una particolare tipologia di recinzioni di cui agli articoli 62 e 103 dall'omonimo titolo. Si specifica che tali opere non devono essere suscettibili di modificare o alterare sostanzialmente la conformazione del terreno e che assumono natura pertinenziale in quanto hanno esclusivamente la funzione di delimitare, proteggere o eventualmente abbellire la proprietà.
 2. In rapporto all'orografia dei luoghi, un muro di cinta può anche svolgere per alcuni tratti la funzione di muro di contenimento, ovvero sostenere il terreno al fine di evitare movimenti franosi dello stesso, presentando una struttura a ciò idonea per consistenza e modalità costruttive. Il muro di contenimento, sotto il profilo edilizio, è un'opera più consistente di un muro di cinta in quanto non esclusivamente preordinata a recingere la proprietà e risulta dotata di propria specificità ed autonomia in relazione alla sua funzione principale.
 3. L'altezza dei muri di cinta viene misurata:
 - a) a partire dal livello dei marciapiedi ovvero in mancanza di questo, dal piano stradale per i tronchi verso strada;
 - b) dal piano campagna naturale per i rimanenti tronchi; nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene misurata considerando la media tra tutti i tratti.
 4. Le cinte murarie devono essere realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche, materiche e cromatiche degli edifici di cui sono pertinenza. Le parti nuove dei muri di cinta devono essere realizzate in continuità a quelle esistenti, preferibilmente con le stesse caratteristiche materiali e le medesime tecniche costruttive.
 5. Il principio generale relativo alla porzione trasparente può essere derogato con sistemi di mascheratura a carattere amovibile solamente in caso di adeguata motivazione e impossibilità assoluta di praticare soluzioni alternative (elementi siepanti verdi interni, allontanamento delle funzioni o dei manufatti che si devono occultare dalla zona prospiciente gli spazi pubblici, ecc.).
 6. Sono consentite solamente in casi particolari e motivati recinzioni murarie di tipo cieco con altezza massima di 2,20 m qualora conseguano omogeneità con gli ambiti territoriali circostanti e con la tradizione costruttiva locale. Tale possibilità è inoltre ammessa nel caso di situazione di inquinamento ambientale (rumore, emissioni gassose, ecc.) previo adeguato studio d'insieme esteso ad un ambito significativo e precisa definizione delle caratteristiche costruttive e dei materiali di finitura.
-

-
7. Ad esclusione degli ambiti territoriali classificati come aree agricole e/o collinari, in tutte le zone del territorio comunale gli spazi verso le aree di circolazione e gli spazi pubblici in genere, qualora le costruzioni siano edificate con distacco dai fili stradali, per la profondità stessa del distacco previsto, devono essere decorosamente sistemati a giardino o a cortile e possono essere recintati con muro di altezza inferiore a 1,20 m e soprastante cancellata, in modo che l'altezza complessiva non superi i 2,20 m. Il muro realizzato per i restanti tratti della proprietà confinanti con altre proprietà private, può avere altezza massima pari a 1,80 m, mantenendo comunque il limite massimo di 2,20 m a seguito della posa della parte trasparente sommitale.
 8. All'interno dei NAF i muri di cinta possono essere realizzati esclusivamente mantenendo le caratteristiche geometriche dei medesimi elementi posti a contorno, indipendentemente dai limiti di altezza di cui al precedente comma.
 9. Si specifica che le recinzioni esistenti realizzate con i tradizionali muri in pietra devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali. La demolizione di tali elementi può avvenire esclusivamente al fine di realizzare passaggi pedonali e carrai limitando l'intervento alla larghezza strettamente indispensabile.
 10. All'interno delle murature di cinta, in relazione alle disposizioni di dettaglio della Rete Ecologica Comunale ed alla vicinanza con ambiti agricoli, devono essere eventualmente previsti adeguati sistemi di permeabilità atti a favorire lo spostamento della fauna selvatica di piccola taglia (realizzazione di una teoria di piccoli varchi nella parte muraria a contatto con il terreno naturale).
 11. I muri di cinta posti a confine tra gli ambiti edificati o edificabili e quelli esterni a questi devono sorgere arretrati di almeno 1,00 m rispetto alle zone non edificate e/o edificabili in modo da consentire obbligatoriamente la messa a dimora di essenze arboree o arbustive autoctone, con la funzione di mitigazione ambientale e percettiva.

ARTICOLO 92 - Beni culturali e edifici storici

1. Ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia all'atto di redazione del presente RE sono considerati *beni culturali* le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.
2. Sono considerati beni culturali, nel caso in cui sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 del DLgs 42/2004, anche i seguenti elementi:
 - a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati precedentemente. Vengono pertanto comprese:
 - le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
 - le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;
 - i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;
 - le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale;

-
- b) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose.
3. Gli interventi di natura edilizia sui beni culturali devono preventivamente essere sottoposti ad autorizzazione ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. Pertanto sugli edifici che appartengono o rientrano tra i beni tutelati come culturali, si deve applicare particolare attenzione da parte degli organi comunali deputati a rilasciare o verificare il titolo legittimante l'intervento affinché le opere previste, anche se considerate minori, risultino autorizzate specificatamente dalla locale Soprintendenza e l'esecuzione sia rispettosa di ogni eventuale prescrizione sia stata imposta in sede di autorizzazione.
4. Relativamente agli edifici di carattere storico, tenuto conto che il PGT ha analizzato in dettaglio sia l'edificazione presente nei NAF sia gli immobili sparsi a destinazione prevalentemente agricola, si impone il pieno rispetto delle indicazioni e delle eventuali limitazioni previste in ragione della specifica classificazione attribuita ad ogni singolo fabbricato. In ogni caso, indipendentemente da eventuali indicazioni contrarie o non esplicitate, si prescrive che:
- a) non possano essere adottati prodotti che simulino materie nobili (plastiche che imitano il rame, metalli o plastiche che imitano il legno, cemento che simula il laterizio, composti che simulano la pietra, plastiche che simulano la vegetazione, ecc.);
 - b) non possono essere alterati significativamente i rapporti base-altezza e la disposizione delle forometrie preesistenti che, se ammesso, possono essere adeguate per migliorare l'apporto aeroilluminante; tale rapporto non può in nessun caso comportare una profonda modificazione del ritmo pieni vuoti;
 - c) non possono essere previste alterazioni delle quote di colmo e gronda, se non specificatamente previsto dagli studi di dettaglio dei NAF e degli edifici sparsi;
 - d) non possono essere modificati gli spessori dei tetti per il tratto corrispondente alla gronda, mentre la falda può essere adeguatamente isolata aumentandone gli spessori verso l'interno dell'involucro edilizio;
 - e) non è consentita la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio;
 - f) nelle situazioni di particolare ristrettezza della viabilità pubblica antistante gli edifici oggetto di intervento si deve valutare di concerto con l'Amministrazione comunale la possibilità di realizzare spazi pedonali coperti con arretramento/bucatura della muratura di delimitazione dello spazio privato;
 - g) gli elementi di valore e/o pregio storico architettonico, in particolare quelli individuati dagli studi e dalle analisi urbanistiche di dettaglio, non possono essere spostati, eliminati ovvero distrutti. L'eventuale spostamento/modificazione di tali elementi non risulta automaticamente autorizzabile e deve essere attentamente valutato.

ARTICOLO 93 - Cimiteri monumentali e storici

1. I cimiteri sono le strutture comunali deputate alla conservazione permanente di spoglie umane (in loculi, tumuli, ossari o cinerari) e di memoria storica per la collettività (cappelle dedicate, monumenti

commemorativi, giardini delle rimembranze, ecc.). Gli spazi cimiteriali sono gestiti attraverso la strumentazione prevista dalla normativa vigente, all'atto di reazione del presente RE il *Piano Cimiteriale Comunale* e il *Regolamento di polizia mortuaria*.

2. Le strutture cimiteriali comunali non hanno carattere di monumentalità assegnata con specifico vincolo decretato, così come definito dalla normativa vigente in materia, ma per loro natura vige la presunzione di vincolo *ex lege* (proprietà pubblica, autore/progettista defunto, età dei manufatti superiore a 70 anni) quantomeno per parti di queste strutture. In tali parti delle strutture cimiteriali ogni intervento edilizio pubblico e/o privato è pertanto subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo. Resta in ogni caso salva la possibile verifica di sussistenza del regime di tutela.
3. In relazione alle caratteristiche edilizie e funzionali degli spazi cimiteriali si precisa che:
 - a) gli spazi al contorno devono essere adeguatamente attrezzati in termini di parcheggi pubblici, verde d'arredo e piantumazioni di mitigazione;
 - b) ciascuna struttura deve essere delimitata da apposita recinzione avente altezza minima misurata dal terreno naturale esterno non inferiore a 2,00 m;
 - c) gli accessi pedonali e carrai (regolati da appositi orari variabili in relazione ai cambi stagionali) devono essere facilmente individuabili, adeguatamente dimensionati, avere meccanismi di chiusura automatici e dotati di sistemi di sicurezza;
 - d) i percorsi di connessione interni devono risultare adeguatamente pavimentati e rispettosi delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e) devono essere predisposti servizi igienici a disposizione di dolenti e separatamente di operatori dei servizi cimiteriali, realizzati in numero adeguato;
 - f) devono essere realizzati e mantenuti adeguati sistemi di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
 - g) deve essere posta particolare attenzione al mantenimento degli elementi decorativi e commemorativi caratterizzanti gli spazi;
4. Le NTA del *Piano Cimiteriale Comunale* e i contenuti del *Regolamento di Polizia mortuaria* devono definire precisamente le caratteristiche esecutive degli elementi commemorativi privati (lapidi, cippi, lastre, ecc.), gli interventi edilizi ammissibili e le caratteristiche di questi.

ARTICOLO 94 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. I contenuti del presente articolo sono orientati a garantire tutti gli accorgimenti e le specificità progettuali ed esecutive che consentano la fruizione dello spazio pubblico in sicurezza, senza ostacoli e/o pericoli.
2. La progettazione, la realizzazione o l'adeguamento degli spazi pubblici devono essere orientati al fine di ottenere spazi fruibili da qualsiasi soggetto, garantendo l'universalità della fruizione in relazione all'utilizzazione cui sono destinati, con particolare riferimento specifico all'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. La progettazione, la realizzazione o l'adeguamento degli spazi pubblici devono cercare di limitare il ricorso a gradini per il superamento dei dislivelli, privilegiando soluzioni che permettano di azzerare le quote orografiche del territorio tramite piani inclinati. Tale soluzione è preferibile sia in tema di abbattimento

delle barriere architettoniche sia per la gestione di situazioni di potenziale pericolo dovuto all'assembramento di persone.

4. Le soluzioni da adottare devono garantire comunque il corretto inserimento nel contesto paesistico, urbano, storico e funzionale attraverso l'utilizzo di materiali, finiture, colori e trattamenti superficiali organici rispetto all'intervento complessivo. L'arredo urbano deve garantire in tal senso elevati livelli di funzionalità, sicurezza e durabilità. Materiali, caratteristiche e colori devono altresì essere coerenti con il contesto e garantire la sicurezza dei fruitori, anche in caso di attrezzature ad accesso libero (ad esempio i giochi per bambini interni al verde pubblico attrezzato).
5. La localizzazione delle strutture pubbliche inserite all'interno di spazi aperti deve essere preferibilmente concentrata sui margini dell'area libera e possibilmente in un contesto già urbanizzato in modo da facilitare la gestione di eventuali episodi di sovraffollamento.
6. Gli spazi pubblici, qualora destinati o destinabili ad ospitare eventi e/o manifestazioni con possibile aggregazione di persone o presenza di folla compatta, anche in relazione alle disposizioni tecniche di dettaglio formulate dagli organi di controllo della sicurezza pubblica, devono essere progettati o organizzati predisponendo barriere anti-intrusione facilmente movimentabili ovvero parzialmente reversibili (barriere interrato a scomparsa, pilomat, ecc.) eventualmente permanenti (muretti, barriere, ecc.) ed eventualmente multifunzione (panchine, vasiere, arredo, ecc.).
7. Gli spazi pubblici devono essere dotati di adeguati attacchi motopompa a servizio dei vigili del fuoco facilmente accessibili ed individuabili attraverso apposita segnaletica. In caso di organizzazione di eventi/manifestazioni all'interno di grandi spazi aperti è necessario prevedere l'insediamento di adeguati spazi chiusi fissi a servizio delle funzioni di controllo, tutela sanitaria, servizi igienici, ecc.
8. Tutti gli impianti per la distribuzione dei servizi a rete (ad esempio energia elettrica, acqua potabile, telecomunicazioni, ecc.) devono essere progettati da tecnici abilitati ed installati da ditte specializzate che devono rilasciare apposito certificato di conformità al termine dell'esecuzione dei lavori. Tali impianti devono essere capillarmente diffusi per consentire una pluralità di assetti dell'area (mercato settimanale, fiera annuale, evento culturale, ecc.) e essere obbligatoriamente interrati. L'interfaccia esterna (vano contatore, fontanella, antenna wi-fi, ecc.) deve risultare inserita in modo omogeneo nel contesto, in coerenza col disegno generale. Al fine di omogeneizzare maggiormente lo spazio pubblico e limitare le manomissioni dovute ad eventuali interventi manutentivi deve essere privilegiata la realizzazione di sistemi interrati multiservizio.

CAPO VI - Elementi costruttivi

ARTICOLO 95 - Superamento barriere architettoniche

1. Al fine di garantire la migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente da parte di qualunque soggetto, sostenendo l'universalità della fruizione in relazione all'utilizzazione cui sono destinati, la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono dedicare particolare attenzione all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, all'atto di redazione del presente RE la LR 6/1989.
2. In caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso finalizzata ad un pubblico utilizzo e/o esercizio privato aperto al pubblico, ovvero interessanti parti comuni di immobili, devono essere previste soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, garantendo in relazione all'intervento adeguate accessibilità, adattabilità o visitabilità.
3. In caso di edifici esistenti, le opere relative al superamento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici, rampe, ecc.) sono autorizzate in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi, ricercando ed eventualmente dimostrando la scelta effettuata rispetto ad altre soluzioni. La possibilità di deroga in materia deve essere richiesta mediante apposita relazione tecnica redatta dal progettista che documenti e giustifichi la reale impossibilità di osservare le distanze.
4. Eventuali deroghe ad altre norme urbanistico-edilizie sono concesse per interventi su edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico mediante le procedure previste dalle disposizioni normative vigenti, all'atto di redazione del presente RE l'articolo 40 della LR 12/2005.
5. Per quanto concerne le indicazioni dimensionali, geometriche e materiche degli elementi costruttivi si rimanda ai contenuti delle disposizioni vigenti, tenendo conto che gli interventi devono prioritariamente orientarsi alla totale integrazione nei volumi e nelle superfici dei dispositivi atti ad abbattere qualsiasi forma di barriera architettonica e di distinzione di fruitore.

ARTICOLO 96 - Serre - Logge bioclimatiche

1. Le serre/logge bioclimatiche sono soluzioni di bioedilizia realizzate attraverso manufatti annessi alle strutture civili, composti sia perimetralmente sia in copertura da infissi e vetri ad alta efficienza energetica, in grado di captare l'energia solare e utilizzarla ai fini della regolazione climatica degli spazi interni dell'immobile di cui sono pertinenza. A tal fine le serre/logge bioclimatiche devono avere adeguata esposizione all'energia solare e devono essere localizzate lungo le pareti meridionali degli immobili (intendendo le pareti in cui l'angolo formato tra la direzione nord e linea di affaccio sia compreso tra $\pm 45^\circ$) o in ambiti scarsamente soleggiati.
2. Le serre/logge bioclimatiche sono realizzate con vetri ad alta efficienza energetica ed infissi che limitino la dispersione termica (legno, PVC, alluminio). Possono essere integrati elementi di schermatura mobile e rimovibile in grado di evitare il surriscaldamento dell'ambiente durante i mesi più caldi.

-
3. Le serre/logge bioclimatiche e in generale i sistemi attivi e passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione ovvero come pertinenza di edifici esistenti, non rilevano ai fini del calcolo volumetrico in quanto equiparate a volumi tecnici - tenuto conto delle disposizioni regolamentari vigenti, all'atto di redazione del presente RE la Deliberazione di Giunta Regionale 10 gennaio 2014, n. X/1216 -, fatto salvo il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
- a) essere integrate nell'organismo edilizio;
 - b) avere una profondità non superiore a 3,00 m;
 - c) la superficie netta sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata;
 - d) essere apribili per una superficie pari ad almeno 35% dello sviluppo della parte vetrata e comunque nel rispetto delle regole di aeroilluminazione di cui al presente articolo;
 - e) essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 50% l'irradiazione solare massima durante tale periodo;
 - f) consentano una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui alle normative vigenti in tema di efficienza energetica in edilizia (all'atto di redazione del presente RE l'articolo 28 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10), pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra/loggia bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008 ovvero delle vigenti disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia;
 - g) non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento;
 - h) la superficie disperdente sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti.
4. È ammessa la realizzazione di serre/logge bioclimatiche addossate o integrate all'edificio di superficie maggiore a quella di cui alla lettera c) del precedente comma, esclusivamente nel caso in cui l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento per la sola parte eccedente degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti.
5. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento a servizio di serre/logge bioclimatiche o logge comporta la decadenza del principio di appartenenza ai vani tecnici, pertanto volume e superficie rilevano ai fini urbanistici, con le relative ricadute onerose.
6. Ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante i locali retrostanti le serre/logge bioclimatiche devono rispettare quanto previsto in materia di aerazione ed illuminazione naturale. Nella verifica di questi locali potranno essere conteggiate anche le aperture che si affacciano sulle serre/logge esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
- a) i serramenti della serra/loggia siano facilmente apribili e siano collocati frontalmente alle aperture che si utilizzano per la verifica;
 - b) la superficie dei serramenti non sia inferiore al 10% della somma delle superfici utili della serra/loggia e locale retrostante;
 - c) i serramenti della serra/loggia prospettino su spazi aperti e liberi quali vie, piazze, cortili, ecc. e non verso corti, patii o cavedi interni all'edificio.
-

Le presenti disposizioni non sono applicabili ai locali all'interno dei quali si producano fumi e vapori e in particolare alle cucine e ai bagni. Ai locali all'interno dei quali sono collocati angoli cucina e cottura potranno essere applicate le norme di cui al presente comma solamente nell'ipotesi in cui accanto ai luoghi che producono fumi e vapori sia presente una finestra direttamente connessa con l'esterno del fabbricato.

ARTICOLO 97 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. L'Amministrazione comunale promuove lo sviluppo di reti di produzione di energie da fonti rinnovabili e in particolare vengono sostenute attività di condivisione delle risorse energetiche prodotte, creando una rete di sfruttamento energetico che possa concorrere alla riduzione del fabbisogno complessivo locale da combustibili fossili.
2. Fatti salvi eventuali impedimenti di natura tecnica, gli edifici di proprietà pubblica, ovvero adibiti ad uso pubblico, devono favorire il ricorso a fonti rinnovabili o assimilate al fine di soddisfare il fabbisogno energetico.
3. In caso di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione pesante di edifici esistenti è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa in materia, all'atto di redazione del presente RE il DLgs 28/2011, e dei contenuti prescrittivi di dettaglio dell'*Allegato energetico* vigente.
4. È ammessa la deroga ai disposti di obbligatorietà di produzione energetica da fonte rinnovabile in caso motivati impedimenti di natura tecnica e morfologica da dettagliare in sede di predisposizione di specifica relazione a firma di tecnico abilitato.
5. Al fine di meglio delineare le possibilità di produzione energetica si richiamano integralmente i contenuti della normativa vigente in materia, che all'atto di redazione del presente RE risultano essere:
 - a) DLgs 387/2003;
 - b) DM 10 settembre 2010;
 - c) DLgs 28/2011.
6. In relazione alle caratteristiche territoriali comunali le fonti rinnovabili non fossili attraverso cui produrre energie effettivamente applicabili risultano essere:
 - a) eolica;
 - b) solare;
 - c) aerotermica;
 - d) geotermica;
 - e) idrotermica;
 - f) idraulica.
7. In relazione alle caratteristiche territoriali comunali le fonti rinnovabili non fossili attraverso cui produrre energie effettivamente applicabili a servizio degli edifici, in quanto non realizzabili attraverso la predisposizione di specifiche centrali dedicate, risultano essere:
 - a) eolica (ad esempio mini-aerogeneratori eolici);
 - b) solare (ad esempio pannelli fotovoltaici e pannelli solari);
 - c) geotermica (ad esempio sonde geotermiche).

-
8. L'installazione di sistemi rinnovabili che sfruttino l'energia eolica, tenuto conto della rilevanza paesaggistica dell'intero territorio comunale devono limitarsi ad impianti di ridotte dimensioni ad uso domestico da localizzarsi esclusivamente a terra entro gli spazi pertinenti degli immobili di riferimento, ponendo particolare attenzione all'individuazione di siti in cui l'effetto del vento possa esercitare la propria funzione senza eccessive turbolenze create dal contesto costruito. L'ancoraggio al suolo deve essere dimensionato al fine di garantire la stabilità dell'impianto sottoposto a cicli di sollecitazione.
9. L'installazione di sistemi rinnovabili che sfruttino l'energia solare è classificabile in due macro categorie:
- sulle coperture;
Possono essere ancorate alle coperture degli edifici attraverso specifiche strutture di supporto, essere integrate ai manti di copertura esistenti ovvero essere appoggiate in questi.
In tutti i casi la realizzazione degli impianti comporta un incremento delle sollecitazioni alla struttura di copertura che pertanto deve essere preventivamente verificata dal punto di vista delle caratteristiche meccaniche. Analoghe considerazioni devono essere effettuate per le strutture di sostegno che non devono pregiudicare l'incolumità di persone, animali e cose.
L'introduzione di elementi di ancoraggio non deve pregiudicare il sistema di impermeabilizzazione delle coperture.
Non è ammessa la posa di pannelli su coperture a falda disposte con inclinazione e orientamento diversi da quello del manto di copertura;
 - sulle facciate;
 - al suolo;
Devono essere realizzati ponendo particolare attenzione al calcolo delle strutture di appoggio e alla definizione di adeguati e funzionali sistemi di ancoraggio a terra e di mitigazione ambientale.
10. L'installazione di sistemi rinnovabili che sfruttino l'energia geotermica può essere effettuata esclusivamente a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione allo sfruttamento dell'acqua di falda subordinatamente a tutte le prescrizioni impartite dall'ente concedente. Tenuto conto delle implicazioni tecniche di realizzazione dell'impianto, con particolare riferimento all'ingombro dei macchinari per la trivellazione, il sistema può essere completato dalla realizzazione di un apposito vano tecnico esterno all'edificio di riferimento, ponendo particolare attenzione ad una corretta integrazione architettonica e ad un'adeguata mitigazione paesistica.
11. Al fine di promuovere i principi sottesi al presente articolo l'*Allegato energetico*, ovvero eventuali aggiornamenti di questo, definisce:
- i parametri specifici di qualità energetica cui devono essere sottoposti gli interventi edilizi in relazione alla tipologia e alla destinazione d'uso prevista;
 - i parametri prescrittivi cui devono sottostare le trasformazioni urbane assoggettate a pianificazione attuativa in relazione alla produzione energetica da fonte rinnovabile;
 - la possibilità e l'opportunità di realizzare sistemi di teleriscaldamento/teleraffrescamento a servizio del tessuto urbano;
 - le modalità di deroga/esclusione alla realizzazione di impianti per la produzione energetica da fonte rinnovabile a servizio di edifici di nuova costruzione ovvero di demolizione e ricostruzione.
12. Gli interventi edilizi connessi all'applicazione del presente articolo devono essere progettati e realizzati tenendo debita considerazione della delicatezza paesaggistica dell'intero territorio comunale, il cui versante rivolto al lago risulta percepibile diffusamente da una pluralità di percorrenze pubbliche di
-

grande scorrimento e visibile da un'area estremamente ampia che abbraccia l'intero bacino lacustre e si spinge sino ai versanti bergamaschi del Sebino.

ARTICOLO 98 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Le coperture degli edifici, comprese le terrazze piane, devono essere realizzate al fine di isolare adeguatamente gli spazi interni dagli eventi meteorologici, anche di carattere estremo, e dall'invasione di animali. Le coperture devono risultare munite di adeguati sistemi di raccolta (canali di gronda) e smaltimento (pluviali) delle acque meteoriche. Le coperture degli edifici possono essere a falda di tipo tradizionale (a falda unica, a capanna, a padiglione, a configurazione complessa, ecc.), con manto di tipo metallico e conformazioni più innovative (a botte, a pendenza ridotta con veletta di contenimento, ecc.) ovvero piane, spesso praticabili (lastrici solari, terrazze, ecc.).
2. I canali di gronda devono contenere e convogliare ai sistemi di smaltimento verticale le acque meteoriche e per questo motivo devono essere realizzati con materiali metallici (ad esempio rame, alluminio, acciaio, ecc.) e garantire che la funzione avvenga senza dispersioni d'acqua lungo le murature dell'edificio in assenza di fenomeni di stillicidio sulle aree sottostanti, in particolare se pubbliche o asservite all'uso pubblico. I canali di gronda devono essere posti in opera tenendo conto dei punti di innesto dei sistemi di allontanamento verticale delle acque raccolte e pertanto verso tali punti devono presentare adeguate pendenze che impediscano il ristagno dell'acqua. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema dei canali di gronda risulta essere completamente nascosto alla vista per la presenza di velette di coronamento che impediscono la vista diretta del manto di copertura.
3. I pluviali, che costituiscono il sistema di smaltimento verticale delle acque meteoriche raccolte dai canali di gronda, sono sistemi composti da una serie di tubazioni poste in facciata o nelle murature perimetrali degli edifici che convogliano le precipitazioni dal livello della copertura alla quota da cui si eleva la costruzione. In corrispondenza del punto di intersezione con la linea di terra, i pluviali sono dotati di pozzetti di ispezione da cui l'acqua è convogliata verso la pubblica fognatura. Lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle coperture deve avvenire in via prioritaria negli strati superiori del sottosuolo e in subordine nel reticolo idrico superficiale ovvero nelle reti fognarie di acque bianche. Il recapito delle acque meteoriche raccolte in fognatura mista è ammesso esclusivamente in caso di comprovata impossibilità allo smaltimento in loco a causa delle specifiche caratteristiche dei suoli e della rete idrografica.
I pluviali, analogamente ai canali di gronda, devono essere realizzati con materiali metallici (ad esempio rame, alluminio, acciaio, ecc.) e garantire che il loro funzionamento avvenga senza dispersioni d'acqua lungo le murature dell'edificio e in assenza di fenomeni di perdita sulle aree sottostanti, in particolare se pubbliche o asservite all'uso pubblico.
4. Idonei pozzetti d'ispezione, forniti di chiusura idraulica (sifone), devono essere previsti in corrispondenza dei punti in cui le condutture interrato di convogliamento delle acque meteoriche subiscono un cambiamento di direzione ovvero quando si verifichi la confluenza con altre condutture. Nel caso in cui la fognatura pubblica sia mista, la rete delle acque meteoriche deve essere riunita a quella dei reflui interni in corrispondenza del limite di proprietà e deve essere preceduta da un pozzetto di controllo dotato di chiusura idraulica. Nel caso in cui la rete delle fognature pubblica sia separata, l'immissione della rete

interna di raccolta delle acque meteoriche deve essere collegata alla rete di smaltimento delle acque bianche e, in corrispondenza del limite di proprietà, deve essere prevista la realizzazione di un pozzetto di controllo dotato di chiusura idraulica.

5. Nel caso di realizzazione di nuove costruzioni o di ristrutturazione pesante di edifici esistenti, i pluviali posti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico devono essere incassati ad un'altezza minima di 2,50 m dal piano del marciapiede o a 4,50 m dalla quota della viabilità se la sezione della strada termina direttamente in corrispondenza della facciata. In tutte le altre situazioni, compresi gli spazi pubblici pedonalizzati, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile (ghisa o cemento), per almeno 2,00 m.
6. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. Le acque raccolte dalle coperture degli edifici, pubblici e privati, non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali, ai marciapiedi e agli spazi pubblici pedonalizzati. Deve essere altresì assolutamente evitato ogni stillicidio dai canali di gronda, dalle sporgenze e dagli aggetti delle costruzioni.
7. Le coperture degli edifici ed i volumi da queste sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto devono rispondere a precise regole funzionali e architettoniche sia in fase di progettazione sia in fase esecutiva.
8. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) deve avvenire, di norma, attraverso condotti separati che devono raggiungere e superare le coperture degli edifici e che devono essere collocati in modo tale da non arrecare disturbo agli utenti di strade e piazze, alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio o degli edifici contermini. In ogni caso le modalità tecniche con cui realizzare le evacuazioni sulle coperture degli edifici devono risultare conformi e coerenti con le prescrizioni di dettaglio contenute nel vigente Regolamento Locale di Igiene.
9. Particolare attenzione deve essere posta all'aspetto formale e alla coerenza e compatibilità dei materiali impiegati per la realizzazione delle coperture e degli elementi sporgenti dai tetti al fine di garantire un corretto rapporto con l'immagine architettonica complessiva dell'edificio e un armonico inserimento paesaggistico e ambientale. I materiali e le caratteristiche costruttive degli interventi sull'edificio esistente devono essere coerenti con le tradizioni locali con particolare riguardo alle strutture e all'articolazione delle falde, ai manti di copertura, alle dimensioni degli sporti, ecc. Tali scelte per i nuovi edifici, realizzati all'esterno dei NAF e in zone non agricole, sono possibili soluzioni, materiali e tecnologie che si possono discostare dalla tradizione ma devono comunque trovare relazioni coerenti con il contesto in cui si inseriscono.

ARTICOLO 99 - Strade e passaggi privati e cortili

1. La realizzazione di nuova viabilità privata è consentita:
 - a) all'interno di ambiti privati di dimensioni significative al fine di garantire i collegamenti interni tra fabbricati;
 - b) nell'ambito della pianificazione attuativa previa sottoscrizione di convenzione urbanistica;

-
- c) nelle zone non urbanizzate per la connessione anche si singoli edifici.
2. I soggetti privati proprietari di strade devono provvedere a:
- pavimentarle adeguatamente;
 - manutenerle e pulirle;
 - apporre e mantenere la necessaria segnaletica orizzontale e verticale;
 - realizzare e mantenere adeguate opere di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche.
3. Le strade private a servizio di ambiti residenziali composti da più unità abitative devono avere le seguenti caratteristiche:
- larghezza minima pari a 6,00 m esclusi i marciapiedi;
 - in caso di non linearità, raggio di curvatura minimo, misurato nella mezzeria della carreggiata, pari a 7,50 m;
 - in caso di fondo cieco, spazio di manovra con larghezza minima pari a 8,00 m.
4. Le strade private a servizio di ambiti residenziali composti da una sola unità abitativa devono avere le seguenti caratteristiche:
- larghezza minima pari a 3,50 m;
 - in caso di non linearità, raggio di curvatura minimo, misurato nella mezzeria della carreggiata, pari a 6,50 m;
 - adeguato spazio di manovra che consenta l'inversione del senso di marcia per garantire l'uscita frontale dei veicoli dalla proprietà privata.
5. Le strade private a servizio di ambiti produttivi o commerciali devono avere le seguenti caratteristiche:
- larghezza minima pari a 4,00 m se percorribili in un unico senso di marcia;
 - larghezza minima pari a 7,00 m se percorribili in entrambi i sensi di marcia;
 - in caso di non linearità, raggio di curvatura minimo, misurato nella mezzeria della carreggiata, pari a 10,00 m;
 - in caso di fondo cieco, spazio di manovra con larghezza minima pari a 12,00 m.
6. Le caratteristiche dimensionali riportate ai precedenti commi 3, 4 e 5 possono essere derogate solo a fronte di comprovate necessità derivanti dalla conformazione dei luoghi.
7. Le strade private a servizio di più unità immobiliari poste all'interno del centro abitato devono essere dotate di adeguato impianto di illuminazione, realizzato nel rispetto delle specifiche tecniche dettate dal soggetto gestore della rete di pubblica illuminazione.
8. All'interno delle proprietà private possono essere realizzati altresì passaggi di connessione e collegamento pedonale tra più unità immobiliari e tra edifici. I passaggi devono essere realizzati e mantenuti al fine di garantire la sicurezza dei soggetti che ne fruiscono con interventi manutentivi programmati e straordinari in caso di specifiche criticità. I passaggi pedonali devono essere rispettosi delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, non possono avere larghezza inferiore a 1,50 m e devono risultare adeguatamente illuminati anche con impianti che rilevano i movimenti per entrare in funzione.
9. I cortili privati sono spazi pertinenziali privati a servizio di una o più unità immobiliari abitative e aventi diversa destinazione d'uso. I cortili possono essere caratterizzati da spazi pavimentati e spazi di verde di arredo nel rispetto delle norme sulle superfici drenanti. Lo spazio cortilizio privato è destinato a funzioni di vita quotidiana e/o di attività lavorativa, di incontro, di riposo, ecc. in uno spazio di qualità e dimensioni coerenti. Per tale ragione le aree di circolazione interna, carrabile e pedonale, si deve evitarne la sovrapposizione alle superfici destinate a cortili.
-

10. Le prescrizioni geometriche per strade, passaggi privati e cortili di cui al presente articolo si applicano in caso di nuove costruzioni, di ristrutturazioni sia puntuali sia di carattere urbanistico, recuperi di ambiti degradati e comunque interventi significativi.

A tal fine possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

ARTICOLO 100 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Cavedi, pozzi luce e chiostrine all'interno degli edifici vengono ritenuti elementi di miglioramento della qualità ambientale nel caso in cui siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari ovvero quando questi esercitano una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con l'esterno.
2. In caso di interventi di risanamento di immobili esistenti è consentita la realizzazione e/o il mantenimento di cavedi, pozzi luce e chiostrine allo scopo di dare luce a scale, servizi igienici e corridoi. Cavedi, pozzi luce e chiostrine devono essere aerati per mezzo di passaggi dal basso e devono risultare facilmente accessibili per la pulizia.
3. All'interno degli spazi destinati a cavedi, pozzi luce e chiostrine non è consentita la realizzazione di elementi aggettanti.
4. Il fondo degli elementi di cui al presente articolo deve essere impermeabile e deve essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, realizzato in modo da evitare eventuali ristagni d'acqua. All'interno di questo sistema di raccolta non possono essere convogliate le acque derivanti dall'impianto sanitario degli immobili a contorno.

ARTICOLO 101 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Si definisce intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo, 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 o delle murature, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Le intercapedini possono essere realizzate in area pubblica o privata e, nelle nuove costruzioni, devono essere:
 - a) realizzate in calcestruzzo armato e calcolate adeguatamente rispetto alla spinta del terreno;
 - b) ispezionabili.Si precisa altresì che le intercapedini non possono contenere tubature di metano o altri gas pericolosi/infiammabili.
3. Le griglie di copertura delle intercapedini devono essere:
 - a) assicurate tramite adeguato sistema di fissaggio interno per evitarne l'apertura;
 - b) carrabili se localizzate in ambiti in cui sia consentito il traffico veicolare.

-
4. Fuori dall'allineamento individuato dalle costruzioni ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da adeguate griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e il cui fondo consenta il deflusso e lo scarico sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. È vietato realizzare rampe di scale che dalle intercapedini conducano direttamente alle aree di circolazione pubbliche.
 5. La larghezza massima delle intercapedini interrato, nel suolo pubblico ovvero privato, non può superare 1,20 m. Può essere consentita la realizzazione di intercapedini con maggiori dimensioni in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte del soggetto gestore, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.).
 6. Il fondo dell'intercapedine deve risultare non superiore al livello di calpestio dei locali interrati attigui.
 7. La costruzione di intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che devono 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.
 8. 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 adeguate inferriate, non sporgenti più di 5,00 cm dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a 1,00 cm².
 9. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di realizzare lucernari orizzontali a servizio di locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente. Questi devono essere coperti adeguatamente o con inferriata a superficie piana antisdrucchiolevole, antitacco, le cui forature non devono avere larghezza superiore a 2,00 cm.
 10. 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.

ARTICOLO 102 - Recinzioni

1. Per recinzioni si intendono le strutture verticali destinate a circoscrivere e chiudere uno spazio di terreno scoperto come ad esempio palizzate di legno, siepi vegetali, cancellate, reti metalliche, muri di cinta e ogni altro tipo di delimitazione.
2. Le principali categorie di recinzione ammesse sono le seguenti:
 - a) verdi: costituite esclusivamente da essenze arboree o arbustive autoctone, coordinate con il contesto vegetale di pertinenza dell'edificio o dell'ambito;
 - b) lignee: costituite da staccionate in legno scortecciato e non trattato, realizzate con essenze in armonia con quelle dell'ambito circostante e tipiche della tradizione agricola locale. È espressamente vietato l'utilizzo di materiali che imitino il legno;
 - c) leggere: costituite da reti sostenute da piantini metallici, preferibilmente con rivestimento plastico verde e normalmente abbinato a elementi vegetali siepanti al fine di mimetizzarne quanto più possibile la presenza, con espressa esclusione del lauroceraso;

-
- d) metalliche: costituite da inferriate e/o cancellate metalliche, realizzabili se nel contesto sono presenti elementi analoghi ovvero nel caso in cui le caratteristiche architettoniche dell'edificio contenuto possano correttamente rinviare a tale soluzione. Generalmente sostenute da elementi verticali di maggiore corpo realizzati in muratura o metallo;
 - e) miste: costituite da elementi ciechi in muratura sovrastati da parti trasparenti normalmente metalliche, si tratta dei muri di cinta.

Gli accessi pedonali o carrai, generalmente realizzati in materiale metallico, possono essere realizzati con finitura distinta dal resto della recinzione, ma devono risultare coerenti con questa.

3. Il presente articolo analizza e regola le modalità e i criteri costruttivi delle recinzioni, stabilendo in particolare modalità di ancoraggio al suolo, altezze, ripartizione tra porzioni opache e trasparenti, ecc.
 4. Le recinzioni realizzate ai sensi dei contenuti del presente articolo non rilevano ai fini della determinazione delle distanze e dei rispetti.
 5. Le recinzioni e le parti apribili non devono essere dotate di elementi atti ad offendere o procurare lesioni (ad esempio filo spinato, cocci di vetro, punte acuminate, ecc.).
 6. Le recinzioni devono rispettare i limiti delle proprietà e devono essere realizzate completamente all'interno degli spazi prospicienti le aree di circolazione. Si specifica che, in particolare negli ambiti agricoli, devono essere realizzate in modo da mantenere l'accessibilità e la percorribilità di sentieri e passaggi pubblici preesistenti, nel rispetto dei contenuti di dettaglio dell'articolo 68 *Regole tecniche e requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia dei sentieri*. Le recinzioni pertanto devono essere realizzate:
 - a) internamente all'area privata qualora confinante con uno spazio pubblico;
 - b) a cavallo del limite di due proprietà private, evitando di essere eretti integralmente in una sola di queste.
 7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono aprirsi sempre all'interno della proprietà. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti e dei passanti. Per i dettagli si veda l'articolo 59 *Passi carrai e uscite per autorimesse*.
 8. Nelle recinzioni costituite da siepi vegetali le essenze autoctone devono essere piantumate garantendo il rispetto delle distanze previste dal codice civile sulla piantumazione dal confine.
 9. Le recinzioni costituite da staccionate devono avere montanti saldamente ancorati al terreno con adeguati rinfianchi di calcestruzzo e correnti orizzontali e/o obliqui che li congiungano. I traversi devono essere stabilmente uniti ai montanti con chiodatura o fasciatura metallica, ponendo particolare attenzione all'eliminazione di eventuali sporgenze delle parti metalliche di unione. I plinti di calcestruzzo dei montanti non devono risultare visibili e pertanto devono essere realizzati ad una quota che consenta il loro ricoprimento con uno strato minimo di terreno vegetale pari a 10 cm. La sommità delle staccionate dovrà avere un'altezza di almeno 1,10 m qualora prospicienti situazioni orografiche in cui possa esservi pericolo di caduta nel vuoto. In tal caso la staccionata deve prevedere almeno un elemento orizzontale intermedio tra il terreno e la sommità della stessa.
 10. Le recinzioni costituite da rete metallica devono essere realizzate con l'infissione nel terreno di montanti metallici, preferibilmente di colore verde, e devono avere un'altezza massima di 2,00 m.
I montanti metallici devono essere adeguatamente fissati al terreno tramite la realizzazione di appositi rinfianchi di calcestruzzo. I rinfianchi di calcestruzzo dei montanti non devono risultare visibili e pertanto
-

devono essere realizzati ad una quota che consenta il loro ricoprimento con uno strato minimo di terreno vegetale pari a 10 cm. La rete metallica deve essere fissata ai montanti tramite filo preferibilmente di colore verde a creare almeno 3 cavi tensionati, omogeneamente distribuiti in altezza. I montanti di testata e di angolo dovranno essere dotati di apposito elemento metallico di controvento. Le recinzioni in rete metallica non possono avere un'altezza superiore a 2,00 m. All'interno dei NAF tale tipologia può essere utilizzata esclusivamente per gli spazi scoperti non in confine con gli spazi pubblici con altezza massima pari a 1,50 m.

11. Le recinzioni metalliche costituite da inferriate e/o cancellate devono avere montanti posti a distanza compatibile con la manovrabilità in fase di montaggio, la forma e la tipologia degli elementi intermedi. Per tale ragione i montanti devono essere correttamente calcolati per avere una sezione adeguata a reggere il peso delle inferriate/cancellate, mentre i montanti di testata ed angolo devono essere dotati di adeguati rinforzi diagonali. I montanti devono risultare saldamente ancorati al terreno con adeguati rinforchi di calcestruzzo che non devono risultare visibili e pertanto devono essere realizzati ad una quota inferiore a quella del terreno/pavimentazione sistemata. In caso di terreno vegetale lo strato di ricoprimento deve essere di almeno 10 cm. Le parti intermedie delle inferriate/cancellate devono essere collegate solidamente ai montanti attraverso imbullonatura o saldatura al fine di garantire l'adeguata stabilità alla recinzione nel suo complesso. Tale tipologia di recinzioni possono avere un'altezza massima di 2,00 m e un incremento dei montanti non superiore al 10% dell'altezza.
12. Le recinzioni miste, ovvero i muri di cinta, sono la tipologia che ordinariamente viene utilizzata per la delimitazione delle proprietà. L'attacco a terra dei muri di cinta può essere realizzato in getto di calcestruzzo, in elementi prefabbricati (mattoni, prismi, ecc.) o in pietrame. Normalmente il muro in calcestruzzo e in elementi prefabbricati non di pregio viene successivamente intonacato o rivestito in armonia con gli elementi architettonici e/o le partizioni edilizie dell'edificio di cui risulta essere pertinenza. Nel caso di realizzazione con elementi dotati di finitura propria (prismi splittati o trattati, pietra faccia a vista, ecc.) non si procede ad alcun ulteriore intervento e pertanto se ne raccomanda una esecuzione accurata. I muri devono essere calcolati in relazione alla loro altezza, all'eventuale contenimento di spinte laterali e alle spinte dovute alla parte trasparente che li sovrasta. Il basamento di queste recinzioni deve avere un adeguato impianto fondale che deve risultare interamente al di sotto della quota del terreno/pavimento sistemato. I montanti della parte trasparente che completa questa tipologia di recinzione devono essere adeguatamente infissi nella muratura di basamento e posti ad intervalli adeguati alla tipologia, altezza, peso degli elementi intermedi. Il principio generale di trasparenza può essere derogato con sistemi di mascheratura a carattere amovibile solamente in caso di adeguata motivazione e impossibilità assoluta di praticare soluzioni alternative (elementi siepanti verdi interni, allontanamento delle funzioni o dei manufatti che si devono occultare dalla zona prospiciente gli spazi pubblici, ecc.).
Relativamente alle specifiche dimensionali di questa tipologia di recinzioni, che devono essere declinate dettagliatamente in relazione alla destinazione d'uso prevalente di ciascuna zona urbana ed extra urbana, si rinvia ai contenuti di dettaglio di cui all'articolo 92 *Muri di cinta*.
13. All'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, individuati dal DdP o interni al TUC diversi dai NAF, i muri di cinta devono avere un'altezza massima complessiva pari a 2,00 m e la porzione cieca non deve superare l'altezza di 0,80 m.

-
14. All'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, commerciale e di impianto tecnologico le recinzioni verso il fronte strada e perpendicolarmente alla strada per la profondità di almeno 10,00 m possono avere la porzione opaca con altezza massima complessiva pari a 2,00 m. Per specifiche esigenze legate alla sicurezza possono essere ammesse, previa acquisizione di autorizzazione da parte dei competenti uffici comunali, recinzioni con altezze e caratteristiche particolari e diverse da quelle sopra descritte nel limite massimo di altezza di 3,00 m.
15. Restano salve eventuali diverse indicazioni esecutive di dettaglio contenute all'interno dell'articolo 92 *Muri di cinta*.
16. Le recinzioni poste all'esterno degli ambiti edificati o edificabili possono essere realizzate esclusivamente con le tipologie di cui alle lettere a) del comma 2 del presente articolo senza limitazioni, ovvero alle lettere b) e c) con altezza massima pari a 1,50 m.
All'interno di tali ambiti sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente per delimitare le pertinenze dei fabbricati esistenti, nel limite massimo superficiale pari a 10 (dieci) volte la SC dell'immobile di riferimento.

ARTICOLO 103 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Ogni materiale utilizzato nella realizzazione di edifici, manufatti e opere edilizie in generale deve essere regolarmente predisposto per l'utilizzo e possedere tutti i requisiti obbligatori dalle disposizioni comunitarie e nazionali.
2. Ogni elemento costruttivo deve essere utilizzato sulla base di specifiche caratteristiche meccaniche e dimensionato in relazione a geometria e a funzione come definito dalla normativa tecnica vigente in materia.
3. La tecnica costruttiva maggiormente diffusa nel territorio comunale a livello residenziale è un sistema misto in cui:
 - a) la componente strutturale verticale/orizzontale è realizzata in calcestruzzo armato, eventualmente integrato in specifiche componenti da laterizi/elementi alleggeriti;
 - b) la componente di tamponamento verticale è realizzata in laterizio;
 - c) gli elementi verticali perimetrali sono stratificati e finiti con intonaco;
 - d) le bucatre trasparenti sono realizzate con vetri installati su serramenti in legno/PVC/metallo;
 - e) gli accessi sono finiti in legno;
 - f) le pavimentazioni interne sono elementi stratificati finiti con materiali in cotto/lapidei/misti;
 - g) le pavimentazioni esterne sono finite con materiale lapideo;
 - h) il manto di copertura è finito in coppi/tegole;
 - i) gli elementi di gronda e i pluviali sono realizzati in materiale metallico.
4. Materiali estremamente diffusi nella tradizione realizzativa locale utilizzati in sostituzione/integrazione/finitura dei principali elementi costruttivi sopra brevemente descritti sono il legno e la pietra.
5. Nella misura delle particolari necessità derivanti da specifiche applicazioni/esigenze/destinazioni d'uso possono essere adottate tecniche diverse da quelle sopra esposte.

-
6. In caso di interventi edilizi deve essere posta particolare attenzione all'utilizzo di materiali naturali (ad esempio legno, pietra, ecc.) facilmente smaltibili/riutilizzabili (ad esempio acciaio, alluminio, ecc.), ovvero derivanti da riciclo di materiale, al fine di incentivare la sostenibilità delle operazioni.

ARTICOLO 104 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza sono gli spazi scoperti del lotto che si articolano attorno agli immobili e sono costituiti, a titolo esemplificativo, da spazi a verde percolante, muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni, impianto arboreo, impianto di illuminazione, manufatti e costruzioni minori, ecc.
La qualificazione stilistica e la gestione degli spazi pertinenziali degli immobili concorrono a rendere gradevole lo spazio privato e la percezione di questo dallo spazio pubblico.
2. Compatibilmente con le modalità e le caratteristiche di intervento gli spazi esterni devono essere caratterizzati da pavimentazioni coerenti con la destinazione d'uso dell'immobile di cui sono pertinenza e devono rispettare le quote di verde drenante stabilite dalla normativa urbanistica vigente in relazione alle destinazioni d'uso.
3. Le aree di pertinenza degli immobili devono essere:
 - a) adeguatamente dimensionate in termini di verde permeabile;
 - b) conservate pulite ed ordinate;
 - c) conservate sgombre da masserie e da materiali incongrui;
 - d) sottoposte ad adeguata manutenzione.
4. Le aree pertinenziali degli immobili devono essere utilizzate nella massima parte a verde piantumato, privilegiando l'impianto di essenze autoctone ed idonee alle condizioni ambientali del sito.
Eventuali pavimentazioni devono limitare quanto più possibile l'utilizzo dell'asfalto, privilegiando l'utilizzo del calcestruzzo, anche di tipo prefabbricato (massello, erbablock, ecc.), del lastricato in pietra, dell'acciottolato o del ghiaietto, con soluzioni formali semplici desumibili dalla tradizione del luogo.
5. La sistemazione degli spazi pertinenziali costituisce parte integrante del progetto edilizio e come tale risulta vincolante ai fini dell'ultimazione delle opere.

ARTICOLO 105 - Piscine

1. Si definiscono piscine le vasche artificiali riempite di acqua dolce, poste a servizio di una o più unità immobiliari, realizzate all'interno dei volumi ovvero nelle aree pertinenziali, scavate a terra, seminterrate ovvero poggianti a terra, dotate dei sistemi di adduzione, di filtraggio e di scarico dell'acqua, generalmente completate da sistemi di risalita all'esterno (scalette, ecc.) e da zone pavimentate al bordo.
2. Nel rispetto delle prevalenti disposizioni urbanistiche vigenti le piscine possono essere realizzate compatibilmente con il contesto circostante e con il presupposto di mantenere adeguate superfici a verde permeabile all'interno del lotto di riferimento.
3. Le piscine dalle caratteristiche insediative permanenti (interrate o seminterrate) devono essere localizzate ad una distanza dai confini almeno pari alla profondità dello scavo e comunque non inferiore a 2,00 m. Le

-
- piscine dalle caratteristiche insediative non permanenti, installate su ambiti pertinenziali privati (fuori terra) possono essere realizzate a una distanza minima di 2,00 m dai confini.
4. Le piscine dalle caratteristiche insediative permanenti (interrate o seminterrate) sono realizzate a seguito di specifico titolo abilitativo.
 5. Le piscine dalle caratteristiche insediative non permanenti, installate su ambiti pertinenziali privati (fuori terra) sono realizzate con materiali prefabbricati smontabili a seguito di comunicazione edilizia a condizione che non superino 40,00 m² di superficie e 1,50 m di altezza. Il superamento dei limiti indicati determina la necessità di conseguire specifico titolo abilitativo.
 6. Le pavimentazioni poste al bordo delle piscine devono essere limitate allo strettamente indispensabile e realizzate in materiale antiscivolo e antisdrucchiabile, privilegiando elementi presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto o il porfido.
 7. Al fine di armonizzarsi con il contesto ambientale lacuale e con gli ambiti collinari e agricoli, altimetricamente più alti, il rivestimento interno delle piscine deve essere realizzato utilizzando cromie scelte nella gamma dei grigi, o del beige/sabbia.
 8. Al fine di tutelare l'immagine complessiva dell'ambito lacuale, le piscine, in particolare quelle con caratteristiche insediative non permanenti devono essere adeguatamente mitigate rispetto alla vista dalle principali percorrenze. È consentito l'utilizzo di piante autoctone e di essenze arboree e arbustive caratteristiche della zona.
 9. Le piscine devono essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Sono da privilegiare sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.
 10. Al fine di garantire adeguata stabilità ai manufatti realizzati e rispetto alla possibilità di limitare le strutture di sostegno degli elementi, si prescrive che la parte più profonda delle piscine di nuova realizzazione poste trasversalmente all'andamento orografico sia posta verso monte.

ARTICOLO 106 - Altre opere di corredo agli edifici

1. Si definiscono opere di corredo degli edifici i seguenti elementi artificiali:
 - a) dehor: struttura esterna di un'attività commerciale (generalmente di pubblico esercizio) utilizzata al fine di accogliere clientela e all'uopo allestita con sedie e tavoli, dotata di copertura impermeabile e dalle pareti perimetrali non opache;
 - b) box auto: struttura accessoria di un edificio destinata al solo parcheggio di automezzi, generalmente addossata alla struttura principale, dotata di sistema di chiusura (avvolgibile, portone, ecc.), chiusa su ogni lato e dotata di copertura impermeabile;
 - c) veranda: struttura aggettante dalla muratura perimetrale di un edificio, chiusa sui lati esterni con sistemi non completamente opachi;
 - d) pergolato: struttura accessoria esterna di unità immobiliari con collegamento a terra facilmente amovibile, addossata all'immobile principale, non dotata di copertura (neppure retrattile o

-
- amovibile) in modo da permettere la percolazione delle acque meteoriche, il cui uso è legato alla sola fruizione delle zone di pertinenza, generalmente completata/arricchita dalla presenza di rampicanti;
- e) gazebo: struttura accessoria esterna di unità immobiliari con collegamento a terra non permanente, generalmente indipendente dalla struttura principale, dotata di sistema di copertura leggera rimovibile (telo, tessuto, ecc.), il cui uso è legato alla sola fruizione delle zone di pertinenza;
 - f) tenda: telo di tessuto, ovvero di altri materiali, di varie dimensioni e forme, steso al fine di riparare da sole, pioggia o intemperie, ovvero per impedire l'introspezione dall'esterno, sospeso da terra attraverso specifico attacco a parete ovvero attraverso braccio/a di supporto anche estensibili;
 - g) tettoia: struttura di pertinenza di un immobile che, qualora non addossata a volumi esistenti, è aperta su ogni lato, composta da copertura impermeabile e dalla relativa struttura di sostegno verticale, il cui uso non è legato alla permanenza di persone;
 - h) portico/loggia: strutture di pertinenza di un immobile addossate o interne a volumi esistenti, aperte sull'esterno, che si compongono di elementi sovrapposti/sovrapponibili e caratterizzate da copertura impermeabile e struttura di sostegno verticale costituita da pilastri o colonne, il cui uso è legato al passaggio ovvero alla permanenza di persone;
 - i) serra: struttura di pertinenza di un immobile destinata alla coltivazione o al riparo di specie vegetali che necessitano di speciali condizioni ambientali (ad esempio piante da fiore, primizie, prodotti ortofrutticoli, ecc.), fissa ovvero rimovibile, in cui realizzare artificialmente specifiche condizioni climatiche atte al mantenimento attivo di vegetazione, fioritura e maturazione dei fiori/frutti;
 - j) vano attrezzi: struttura di pertinenza di un immobile non vincolata al suolo, esclusivamente adibita a deposito, generalmente indipendente dall'unità principale, chiusa su ogni lato, le cui ridotte dimensioni planimetriche e di altezza non permettano la permanenza di persone ovvero il parcheggio di veicoli, generalmente presentante gli elementi tipici delle chiusure opache degli immobili (porte, finestre, ecc.) e può avere una propria pavimentazione solidale con il resto della struttura;
 - k) attrezzatura sportiva: struttura o allestimento di pertinenza di un immobile adibita alla pratica sportiva, generalmente di carattere permanente, dimensionata e realizzata sulla base delle caratteristiche specifiche dell'attività praticata; a titolo esemplificativo si tratta di campi da tennis, da calcetto, piastre polivalenti per pallavolo e basket, maneggi, ecc.;
 - l) pozzo d'acqua: struttura interrata permanente utilizzata per l'estrazione dell'acqua dal sottosuolo ad uso privato, generalmente dotata di sistema di protezione contro le cadute e di copertura impermeabile, le cui componenti esterne possono essere utilizzate anche a scopo decorativo;
 - m) fontana: vasca artificiale riempita di acqua dolce, utilizzata per scopi decorativi di aree pertinenziali, scavata a terra, seminterrata ovvero poggiante a terra, dotata dei sistemi adduzione e di scarico dell'acqua;
 - n) recinto/stallo per animali: struttura di pertinenza di un immobile adibita a ricovero per animali d'affezione o mantenuti per autoconsumo, generalmente di carattere non permanente, dimensionata e realizzata sulla base delle caratteristiche della specie ospitata nel rispetto dei contenuti del Regolamento Locale d'Igiene;
 - o) concimaia: vasca impermeabile utilizzata nei soli ambiti agricoli per la raccolta dello stallatico da fermentare, generalmente a cielo aperto, di forma rettangolare e costruita sopra il terreno ovvero parzialmente interrata;
-

-
- p) barbecue/caminetto: struttura posta a servizio di una o più unità immobiliari, generalmente fissa, realizzata in materiale refrattario ovvero resistente al fuoco, destinata alla preparazione ed alla cottura con fiamma viva ovvero su braci di cibi.
2. Nel rispetto delle prevalenti disposizioni urbanistiche vigenti le opere di corredo agli edifici di cui al comma 1 possono essere realizzati con i seguenti limiti dimensionali massimi:
- per gli elementi di cui alla lettera a) realizzati su suolo pubblico si rinvia ai contenuti di cui all'articolo 60 *Chioschi/dehors su suolo pubblico* del presente RE;
 - per gli elementi di cui alla lettera a) realizzati su suolo privato si rinvia agli indici/parametri urbanistici;
 - per gli elementi di cui alla lettera b) 20 m² di superficie, con lato minore non inferiore a 3,00 m ed altezza netta non superiore a 2,40 m, per posto auto;
 - per gli elementi non a servizio di unità produttive comunque denominate di cui alla lettera c), ingombro del 50% della lunghezza di ciascuna facciata;
 - per gli elementi non a servizio di unità produttive comunque denominate di cui alla lettera d) 30% della SIp dell'unità immobiliare di riferimento;
 - per gli elementi di cui alla lettera e) 16 m²;
 - per gli elementi di cui alla lettera g) 30% della SIp dell'unità immobiliare residenziale di riferimento, ovvero 50 m² per le zone agricole, con altezza media interna non superiore a 2,40 m;
 - per gli elementi di cui alla lettera h) non a servizio di unità produttive comunque denominate 20% della SIp dell'unità immobiliare di riferimento;
 - per gli elementi di cui alla lettera j) 4 m² di superficie per ogni area di pertinenza di edifici, con altezza media interna non superiore a 2,20 m.
- Gli elementi di cui al comma 1 rilevanti ai sensi della computazione di superfici/volumi per i quali non vengono stabiliti limiti dimensionali nel presente comma devono essere valutati in sede di emissione di titolo abilitativo in termini di rispetto delle prevalenti disposizioni urbanistiche.
3. Rilevano ai fini del rispetto delle distanze da confini, da altri fabbricati e dalle strade le opere di corredo agli edifici definite alle lettere b), c), h), i) qualora di carattere permanente e o) del comma 1.
4. Rilevano ai fini del rispetto delle distanze da altri fabbricati e dalle strade le opere di corredo agli edifici definite alle lettere g) e i) qualora di carattere temporaneo del comma 1.
5. Rileva ai fini del rispetto della distanza dalle strade l'opera di corredo agli edifici definita alla lettera d) del comma 1.
6. Tutte le opere di corredo agli edifici non rilevanti ai sensi dei commi precedenti devono comunque attenersi ai disposti del Codice Civile in termini di distanze da confini, fabbricati e strade. Fa eccezione la costruzione di cui alla lettera d) del comma 1 in termini di rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati per le quali, in ogni caso, si deve rispettare il distacco di 3,00 m dal confine.
7. In relazione alla costruzione di cui alla lettera a) del comma 1 posta su suolo pubblico non risulta possibile fissare specifici criteri relativi ai rispetti e ai distacchi da strade, fabbricati e confini per le caratteristiche proprie di tali strutture. L'autorizzazione alla realizzazione di tali opere deve pertanto essere preventivamente verificata dal competente organo di Polizia Locale.
8. In relazione alla costruzione di cui alla lettera a) del comma 1 posta su suolo privato si devono rispettare distacchi e distanze previsti dalle norme urbanistiche per ambiti omogenei.
9. Eventuale deroga al rispetto della distanza dai confini può avvenire esclusivamente a seguito di accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.
-

10. La realizzazione degli elementi di cui al presente articolo rilevanti ai sensi della computazione di superfici/volumi ovvero dell'occupazione di suolo pubblico può avvenire solo a seguito dell'emanazione di PdC mentre i restanti attraverso la presentazione di SCIA/CILA.

TITOLO IV - *Vigilanza e sistemi di controllo*

ARTICOLO 107 - Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il presente articolo tratta dell'attività svolta dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di verificare che le trasformazioni effettuate e gli usi in atto sul territorio siano coerenti con la pianificazione urbanistica, vigente al momento di realizzazione degli interventi, e con i titoli autorizzativi rilasciati o depositati.
2. Vigilare il territorio significa effettuare ricognizioni degli ambiti territoriali per rilevare le trasformazioni avvenute rispetto alla situazione precedentemente osservata o alla realtà rintracciabile nella sequenza della cartografia storica e/o dalla successione delle mappe catastali. L'attività deve essere completata con un'adeguata documentazione fotografica che deve essere assunta agli atti dell'Ufficio Tecnico al fine di poter ricostruire, in ogni momento, l'evoluzione del tessuto urbano e della realtà agricola e collinare del territorio comunale.
3. I controlli edilizi devono essere effettuati:
 - a) utilizzando copie cartacee o digitali delle pratiche edilizie con cui sono state autorizzate o dichiarate le attività oggetto di verifica;
 - b) predisponendo un adeguato rilievo fotografico.Tutta l'attività di controllo deve essere descritta in apposito verbale, possibilmente sottoscritto anche dai proprietari soggetti a verifica, e, successivamente, sottoposto all'attenzione del Responsabile d'Ufficio per consentirgli le determinazioni di sua competenza.

Le attività di verifica devono essere accuratamente archiviate al fine di poter recuperare la situazione riscontrata in un preciso momento e determinare pertanto l'evoluzione delle trasformazioni operate sugli immobili, sui manufatti e/o sul territorio nel tempo.
4. Qualora le risultanze dei controlli effettuati rilevino la presenza di difformità sostanziali ovvero di assenza di titoli abilitativi si deve procedere ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di cui agli articoli a seguire.

ARTICOLO 108 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Le operazioni di vigilanza durante l'esecuzione dei lavori vengono svolte dai competenti uffici comunali, che possono avvalersi del supporto degli organi di Polizia Locale, degli enti responsabili in materie sanitarie e di diritto del lavoro, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti in materia, all'atto di redazione del presente RE il Titolo IV del DPR 380/2001.
2. Al fine di coordinare gli interventi di vigilanza, all'interno del cantiere deve essere mantenuta originale digitale e copia conforme cartacea, del progetto autorizzato in corso di realizzazione.
3. Eventuali controlli in sito da parte dei competenti uffici comunali devono avvenire riferendosi ai punti fissi di quota e di livello definiti per ogni cantiere con le modalità descritte dal presente RE.

-
4. In caso di controllo in area di cantiere, l'accesso ai soggetti deputati non può essere impedito e/o dilazionato nel tempo, indipendentemente dalla motivazione adottata, fatte salve eventuali ragioni di sicurezza.
 5. L'accesso all'area di cantiere deve essere garantito anche per eventuali soggetti esterni ai funzionari di cui sopra qualora incaricato dall'ente di effettuare attività tecniche specialistiche.
 6. Il personale presente all'interno dell'area di cantiere deve essere munito di tesserino di riconoscimento al fine di consentirne l'identificazione da parte del personale addetto alla vigilanza, ai sensi delle disposizioni normative vigenti, all'atto di redazione del presente RE il DLgs 81/2008.
 7. Al termine delle operazioni di vigilanza deve essere redatto apposito verbale in contraddittorio firmato da tutti i partecipanti e dal responsabile di cantiere o suo preposto presente.

ARTICOLO 109 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le sanzioni per violazione delle norme regolamentari vengono comminate in ottemperanza alle disposizioni normative vigenti, all'atto di redazione del presente RE l'articolo 7bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Le sanzioni per violazione delle norme regolamentari, così come per ordinanze del Sindaco ovvero del Presidente della Provincia, vengono commisurate applicando un'ammenda amministrativa pecuniaria variabile tra 25 € e 500 €.
 2. Le sanzioni per violazione delle norme regolamentari sono comminate come di seguito:
 - a) 150 € per la mancanza all'interno del cantiere dell'originale digitale ovvero di copia cartacea conforme del progetto autorizzato in corso di realizzazione come previsto dall'articolo 38 *Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie*;
 - b) 200 € per le violazioni dei contenuti di cui al Capo III - *Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente*;
 - c) 200 € per le violazioni dei contenuti di cui all'articolo 90 *Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe*;
 - d) 200 € per le violazioni dei contenuti di cui all'articolo 91 *Cartelloni pubblicitari*;
 - e) 250 € per le violazioni dei contenuti di cui all'articolo 39 *Cartelli di cantiere*;
 - f) 400 € per la manomissione dei riferimenti planimetrici e altimetrici forniti ai sensi dell'articolo 37 *Punti fissi di linea e di livello*;
 - g) 400 € per la realizzazione di recinzioni difformi dai contenuti di cui all'articolo 62 *Recinzioni* (di cui al Capo II - *Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*), all'articolo 92 *Muri di cinta* (di cui al Capo V - *Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*) e all'articolo 103 *Recinzioni* (di cui al Capo VI - *Elementi costruttivi*);
 - h) 500 € per la mancata realizzazione ovvero per l'incuria delle recinzioni di cantiere di cui all'articolo 38 *Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie*;
 - i) 500 € per il mancato rispetto delle ordinanze del Sindaco di cui all'articolo 27 *Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia*.
 3. Si specifica che le sanzioni previste per la violazione delle disposizioni urbanistiche, ambientali, paesistiche, sanitarie e di sicurezza sono comminate ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti.
-

TITOLO V - Norme transitorie

ARTICOLO 110 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Il presente RE è redatto ai sensi delle disposizioni contenute nella Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 dal titolo *Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380.*
2. Il presente RE, indipendentemente dalle norme e dai regolamenti di rinvio in esso contenuti, riferisce sempre e automaticamente ai disposti normativi e regolamentari vigenti al momento della sua applicazione e pertanto non necessita di modificazioni in caso di abrogazione o modificazione delle disposizioni normative e regolamentari citate.
3. I riferimenti a disposizioni normative o regolamentari nonché le definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi contenuti nel presente RE possono essere aggiornati o modificati con provvedimento del responsabile dell'area tecnica competente.
4. Eventuali modifiche ai contenuti del presente RE devono avvenire seguendo le procedure previste dalle disposizioni vigenti, all'atto di redazione del presente RE sono contenute nella LR 12/2005.
5. Il presente RE trae efficacia nel permanere del coordinamento tra questo e lo strumento urbanistico vigente. Pertanto le disposizioni di cui al presente RE saranno aggiornate qualora vengano effettuate modificazioni o revisioni degli strumenti urbanistici che interessino i contenuti del RE.

ARTICOLO 111 - Testi coordinati

1. Il presente RE si inserisce all'interno del sistema di ordini locali finalizzati alla gestione del territorio attualmente vigenti, tra cui il PGT e i regolamenti associati a puntuali disposizioni.
2. Ogni disposizione contrastante che dovesse essere riscontrata tra gli atti coordinati viene risolta a favore della disposizione più restrittiva ovvero, in subordine, di maggiore dettaglio, ovvero, in ulteriore subordine, di quella di più recente approvazione.
3. Ogni riferimento ad atti non più vigenti riportato nel presente RE viene sostituito dalla disposizione sopravvenuta, senza necessariamente procedere all'adeguamento del presente atto.

ARTICOLO 112 - Allegati

1. Al fine di evitare la sovrapposizione di specifiche indicazioni, si precisa che in caso di entrata in vigore di appositi regolamenti comunali di approfondimento relativi a fattispecie affrontate nei precedenti articoli, i contenuti di merito qui presenti perderanno di efficacia in favore di tale nuova e più approfondita regolamentazione. Si precisa altresì che il nuovo strumento diventerà parte integrante e sostanziale del presente RE.

-
2. All'atto di redazione del presente RE risulta vigente l'*Allegato energetico* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 17 aprile 2013, n. 2.
 3. In particolare si precisa che diventeranno parte integrante e sostanziale del presente RE gli atti di futura pubblicazione relativi ai seguenti argomenti:
 - a) istituzione e gestione telematica dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e delle attività produttive;
 - b) invarianza idraulica e idrologica;
 - c) piano del colore;
 - d) assegnazione, realizzazione, gestione e salvaguardia degli orti urbani;
 - e) gestione e tutela del verde pubblico e privato;
 - f) attuazione dei contenuti del PUGSS;
 - g) gestione della raccolta differenziata;
 - h) conformazione, materiali, modalità d'installazione, ecc. di insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe;
 - i) conformazione, materiali, modalità d'installazione, ecc. di cartelloni pubblicitari;
 - j) attuazione dei contenuti del piano cimiteriale comunale.
 4. Tutti gli allegati al RE potranno essere formulati, integrati e/o sostituiti in relazione alla evoluzione normativa e alle specificità locali. La nuova stesura, l'integrazione e/o la sostituzione degli atti regolamentari allegati al RE entrano a fare parte integrante e sostanziale del presente RE senza procedere attraverso specifica procedura di variazione.

ARTICOLO 113 - Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni del presente RE si applicano esclusivamente ai procedimenti amministrativi avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Restano disciplinate dal previgente RE le seguenti fattispecie:
 - a) le fasi istruttorie preliminari al rilascio di titoli abilitativi conseguenti a istanze protocollate precedentemente alla data di entrata in vigore del presente RE;
 - b) le varianti, anche essenziali apportate a titoli abilitativi validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente RE fino alla dichiarazione di fine lavori;
 - c) i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli abilitativi validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente RE.

ARTICOLO 114 - Entrata in vigore

1. Il presente RE entra in vigore al termine del periodo di pubblicazione sull'albo pretorio on line dell'atto deliberativo di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Sale Marasino.

ARTICOLO 115 - Rapporto tra regolamento edilizio e norme tecniche del PGT

1. I disposti di cui al presente RE non sostituiscono i contenuti delle NTA del PGT e viceversa. Eventuali disposizioni contrastanti che dovessero essere riscontrate tra i due atti vengono risolte a favore della disposizione più restrittiva ovvero, in subordine, di maggiore dettaglio, ovvero, in ulteriore subordine, di più recente approvazione.
2. In sede di modificazione e/o revisione del RE o dello strumento di pianificazione urbanistica vigente sono possibili adeguamenti degli apparati volti al coordinamento delle disposizioni per eliminare sovrapposizioni regolamentari e escludere commistioni normative: le indicazioni urbanistiche devono essere comprese dal PGT e quelle edilizie nel RE.
3. Ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 dal titolo *Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 05 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380*, si precisa che *"decorso il termine [stabilito dalle Regioni nell'atto di recepimento regionale e comunque non oltre centottanta giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento] entro il quale i Comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili"*.

GLOSSARIO

Ordine alfabetico

APE	Attestato di Prestazione Energetica
CDU	Certificato di Destinazione Urbanistica
CIL	Comunicazione di Inizio Lavori
CILA	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata
DdP	Documento di Piano
NAF	Nuclei di Antica Formazione
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PdR	Piano delle Regole
PdC	Permesso di Costruire
PdS	Piano dei Servizi
PGT	Piano di Governo del Territorio
PUGSS	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo
RE	Regolamento Edilizio
SCA	Segnalazione Certificata per l'Agibilità
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
TUC	Tessuto Urbano Consolidato

RIFERIMENTI NORMATIVI VIGENTI ALL'ATTO DI REDAZIONE

Ordine cronologico

Normativa comunitaria

- D 2006/42/CE** Direttiva 2006/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 17 maggio 2006, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE
- D 2009/125/CE** Direttiva 2009/125/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 ottobre 2009 relativa all'istituzione di un quadro per l'elaborazione di specifiche per la progettazione ecocompatibile dei prodotti connessi all'energia
- D 2010/30/UE** Direttiva 2010/30/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 concernente l'indicazione del consumo di energia e di altre risorse dei prodotti connessi all'energia, mediante l'etichettatura ed informazioni uniformi relative ai prodotti

Normativa nazionale

- RD 639/1910** Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639
Approvazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti il procedimento coattivo per la riscossione delle entrate patrimoniali, e dei proventi di servizi pubblici contemplati dalla legge 24 dicembre 1908 n. 797, nonché delle tasse sugli affari
- RD 1265/1934** Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265
Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie
- RD 262/1942** Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262
Approvazione del testo del Codice Civile
- DMLLPP 801/1977** Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici
- L 46/1990** Legge 05 marzo 1990, n. 46
Norme per la sicurezza degli impianti
- CMLLPP 1729/UL/1990** Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 01 giugno 1990, n. 1729/UL
Tabelle informative nei cantieri di lavoro - Schema tipo
- L 241/1990** Legge 07 agosto 1990, n. 241
Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi

L 208/1991	Legge 28 giugno 1991, n. 208 <i>Interventi per la realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane</i>
DLgs 285/1992	Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 <i>Nuovo codice della strada</i>
DPR 495/1992	Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 <i>Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada</i>
DM 557/1999	Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 <i>Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili</i>
DLgs 267/2000	Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 <i>Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265</i>
L 78/2001	Legge 07 marzo 2001, n. 78 <i>Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale</i>
DPR 380/2001	Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia</i>
L 131/2003	Legge 05 giugno 2003, n. 131 <i>Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3</i>
DLgs 387/2003	Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 <i>Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità</i>
DLgs 42/2004	Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137</i>
L 15/2005	Legge 11 febbraio 2005, n. 15 <i>Modifiche ed integrazioni alla legge 7 agosto 1990, n. 241 concernenti norme generali sull'azione amministrativa</i>
DLgs 152/2006	Decreto Legislativo 03 aprile 2006, n. 152 <i>Norme in materia ambientale</i>
DM 14/01/2008	Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008 <i>Norme tecniche per le costruzioni</i>

DM 37/2008	Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 <i>Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici</i>
DLgs 81/2008	Decreto Legislativo 09 aprile 2008, n. 81 <i>Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro</i>
DLgs 17/2010	Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 17 <i>Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori</i>
DPR 160/2010	Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 <i>Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133</i>
DM 10/9/2010	Decreto Ministeriale 10 settembre 2010 <i>Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili</i>
DLgs 28/2011	Decreto Legislativo 03 marzo 2011, n. 28 <i>Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE</i>
L 177/2012	Legge 01 ottobre 2012, n. 177 <i>Modifiche al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici</i>
L 98/2013	Legge 09 agosto 2013, n. 98 <i>Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia</i>
DLgs 50/2016	Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 <i>Codice dei contratti pubblici</i>
DLgs 279/2016	Decreto Legislativo 26 agosto 2016, n. 179 <i>Modifiche e integrazioni al Codice dell'amministrazione digitale, di cui al Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, ai sensi dell'articolo 1 della Legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche</i>
DPR 120/2017	Decreto del Presidente della Repubblica 13 giugno 2017, n. 120

Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164

Normativa regionale

LR 6/1989	Legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989, n. 6 <i>Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione</i>
LR 12/2005	Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 <i>Legge per il governo del territorio</i>
RR 4/2006	Regolamento Regione Lombardia 24 marzo 2006, n. 4 <i>Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26</i>
dgr VIII/2838/2006	Deliberazione di Giunta Regionale 27 giugno 2006, n. VIII/2838 <i>Modalità applicative del Titolo V "Bonifica di siti contaminati" della parte IV del D.Lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale</i>
LR 7/2009	Legge Regione Lombardia 30 aprile 1999, n. 7 <i>Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica</i>
DDG 12678/2011	Decreto Direzione Generale Sanità di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678, <i>Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor</i>
LR 8/2013	Legge Regione Lombardia 21 ottobre 2013, n. 8 <i>Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico</i>
dgr X/1216/2014	Deliberazione di Giunta Regionale 10 gennaio 2014, n. X/1216 <i>Aggiornamento della disciplina regionale per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici</i>
LR 33/2015	Legge Regione Lombardia 12 ottobre 2015, n. 33 <i>Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche</i>
dgr X/5001/2016	Deliberazione di Giunta Regionale 30 marzo 2016, n. X/5001 <i>Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica</i>

-
- DDUO 176/2017** Decreto del Dirigente Unità Organizzativa 12 gennaio 2017, n. 176
Aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo Attestato di Prestazione Energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n. 6480/2015 e n. 224/2016
- LR 7/2017** Legge Regione Lombardia 10 marzo 2017, n. 7
Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti
- dgr X/6894/2017** Deliberazione di Giunta Regionale 17 luglio 2017, n. X/6894
Modulistica edilizia unificata e standardizzata: adeguamento alle normative specifiche e di settore di Regione Lombardia dei contenuti informativi dei moduli nazionali per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività edilizia (di concerto con l'Assessore Garavaglia)
- CR 10/2017** Circolare Regionale 20 luglio 2017, n. 10
Modulistica edilizia unificata e profili applicativi della disciplina edilizia