



CITTÀ DI ROMANO DI LOMBARDIA

RE | Regolamento Edilizio

**Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con
D.C.C. n.12 del 22/04/2024**



Città di Romano di Lombardia

Regolamento edilizio

Documento modificato in seguito alle controdeduzioni e approvato con D.C.C. n.12 del 22/04/2024

Sindaco

Sebastian Nicoli

Assessore alla Pianificazione e Riqualificazione Urbana, gestione del Territorio, Edilizia, Sviluppo Sostenibile, Ecologia ed Ambiente, Mobilità, Innovazione Tecnologica

Luca Bettinelli

Responsabile del procedimento

Mario Quietì

Collaborazioni tecniche interne

Roberto Casiraghi

Gruppo di progettazione

Ubistudio s.r.l.

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Danilo Ercoli, Maddalena Lama

Consulenza legale

Giovanni Monti

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	8
Art.1 - Ambito di applicazione e disposizioni generali	8
Art.2 - Rimandi a definizioni comuni	8
Art.3 - Aggiornamento del RE	8
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	9
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	9
Capo I - SUE e organismi consultivi	9
Art.4 - Sportello unico per l'edilizia: soggetti competenti per i procedimenti	9
Art.5 - La relazione istruttoria	9
Art.6 - Commissione per il paesaggio	9
Art.7 - Pareri	10
Art.8 - Provvedimenti	11
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	11
Art.9 - Certificato di destinazione urbanistica	11
Art.10 - Contributo di costruzione	12
Art.11 - Interventi urgenti	12
Art.12 - Parere preventivo	12
Art.13 - Rilascio e limite di validità di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	13
Art.14 - Gli accertamenti	14
Art.15 - Accesso agli atti e partecipazione al procedimento	14
Art.16 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale	15
Art.17 - Agibilità e agibilità parziale	15
Art.18 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	16
Art.19 Interventi non ultimati	16
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	17
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	17
Art.20 - Inizio dei lavori	17
Art.21 - Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio	18
Art.22 - Ultimazione dei lavori	18
Art.23 - Occupazione di suolo pubblico	18
Art.24 - Tutela del suolo e del sottosuolo e procedimenti edilizi ed urbanistici	19
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	21
Art.25 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori	21
Art.26 - Demolizioni	21

Art.27 - Requisiti e dotazioni dei cantieri	23
Art.28 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici	23
Art.29 - Richiesta e consegna dei punti fissi	24
Art.30 - Scavi e Gestione del materiale proveniente dallo scavo	24
Art.31 - Tolleranze esecutive	24
Art.32 - Utilizzo, salvaguardia e ripristino degli spazi pubblici e di uso pubblico	25
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	25
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	25
Art.33 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	25
Art.34 - Servizi indispensabili degli edifici	26
Art.35 - Qualità dell'aria	26
Art.36 - Requisiti acustici	27
Art.37 - Locali interrati e seminterrati	28
Art.38 - Scale	28
Art.39 - Deposito per rifiuti differenziati	28
Art.40 - Volumi tecnici	29
Art.41 - Locali sottotetto non agibili	29
Art.42 - Soppalchi	29
Art.43 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	30
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	30
Art.44 - Autorimesse pubbliche o di uso pubblico	30
Art.45 - Aree per parcheggio pubblico	30
Art.46 - Chioschi, edicole e dehors	31
Art.47 - Strade	31
Art.48 - Passi carrabili	31
Art.49 - Portici	32
Art.50 - Passaggi pedonali, marciapiedi	32
Art.51 - Percorsi ciclabili	33
Art.52 - Numerazione civica	33
Art.53 - Spazi comuni per il deposito di biciclette	34
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	34
Art.54 - Aree verdi	34
Art.55 - Sentieri e percorsi in ambiti agricoli	35
Capo IV Infrastrutture e reti tecnologiche	35
Art.56 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	35
Art.57 - Riduzione del consumo di acqua potabile	36
Art.58 - Recupero delle acque piovane	36

Art.59 - Ricarica veicoli elettrici	37
Art.60 - Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	37
Art.61 - Tipi di scarico	37
Art.62 - Distribuzione dell'energia elettrica e del gas	38
Art.63 - Produzione di energie da fonte rinnovabili	38
Art.64 - Illuminazione esterna degli spazi privati	38
Art.65 - Volumi tecnici ed impiantistici di utilità pubblica	39
Art.66 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi	39
Art.67 - Cabine di trasformazione	39
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	40
Art.68 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	40
Art.69 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	41
Art.70 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	41
Art.71 - Copertura degli edifici	42
Art.72 - Illuminazione pubblica	43
Art.73 – Insegne commerciali, vetrine e targhe	43
Art.74 – Tende	44
Art.75 - Allineamenti	45
Capo VI Elementi costruttivi	45
Art.76 - Recinzioni	45
Art.77 - Piscine e impianti sportivi ad uso privato	46
Art.78 - Serre bioclimatiche	46
Art.79 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	47
Art.80 - Disposizioni relative agli elementi di arredo	47
Art.81 - Disposizioni relative alle opere di corredo	48
Art.82 - Autorimesse	48
Art.83 - Intercapedini e griglie di aerazione	49
Art.84 - Strade e passaggi privati e cortili	49
TITOLO IV – VERIFICA DEGLI ASPETTI DI INTERESSE IGIENICO-SANITARIO E IGIENICO-EDILIZIO	50
Art.85 - Superficie scoperta e drenante	50
Art.86 - Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto	50
Art.87 Illuminazione – benessere visivo	51
Art.88 Ventilazione	51
TITOLO V – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	53
Art.85 - Vigilanza e sanzioni	53
Art.86 - Sanzioni per violazione delle norme del Regolamento Edilizio	53

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

Art.1 - Ambito di applicazione e disposizioni generali

1. Il presente Regolamento - di seguito R.E.- è approvato in forza degli articoli 28 e 29 della L.R.12/2005 e dell'art.25 della L.R. n.17/2018.
2. Le norme del presente R.E., disciplinano, per i profili propri di detto strumento, le attività di trasformazione del territorio e dell'ambiente fisico in genere, di utilizzazione e di sistemazione del suolo, del sottosuolo e dei manufatti edilizi esistenti, di costruzione e di demolizione nonché i controlli su dette attività; disciplinano le materie secondo la competenza assegnata all'A.C. dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.
3. Le disposizioni del R.E. prevalgono, per le materie di competenza propria del R.E. medesimo, sulle disposizioni del PGT eventualmente contrastanti.
4. Le disposizioni degli eventuali Regolamenti di Pubblicità, di Illuminazione pubblica e del Verde hanno carattere complementare rispetto a quelle del presente Regolamento e prevalgono, per le materie ad essi affidati dalla legge, sulle norme - eventualmente contrastanti - del presente R.E..

Art.2 - Rimandi a definizioni comuni

1. Il presente R.E. è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Per quanto riguarda le definizioni tecniche uniformi si faccia integralmente riferimento all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695, fatto salvo quanto previsto nel presente R.E..
3. In riferimento alla modulistica unificata edilizia si rimanda ai contenuti della DGR n. XI/784 del 12.11.2018 "aggiornamento e sostituzione della modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata con deliberazione n.6894 del 17 luglio 2017, in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali".
4. Le disposizioni generali che regolamentano la materia edilizia sono definite nell'Allegato C, Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 Definizioni tecniche uniformi. A queste disposizioni il presente R.E. fa riferimento per dettagliare i contenuti presenti e rimanda per quelli non trattati.

Art.3 - Aggiornamento del RE

1. I rinvii del R.E. alle disposizioni di legge e di regolamento statali e regionali devono intendersi in senso dinamico e non statico.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE e organismi consultivi

Art.4 - Sportello unico per l'edilizia: soggetti competenti per i procedimenti

1. Per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia e di ogni altra attività disciplinata dal presente R.E., anche ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, l'A.C. ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia. I compiti sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dall'art.5 del DPR 380/2001 e s.m.i. alle quali si rimanda.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Servizi e Unità organizzative competenti in attività inerenti i titoli, i convenzionamenti, i piani di attuazione e gli accordi di programma e con i comuni adiacenti in caso di necessità.

Art.5 - La relazione istruttoria

1. Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria per il provvedimento da adottare acquisendo quanto necessario e svolgendo i dovuti accertamenti.
2. La richiesta di ulteriori atti, documenti od elaborati, necessari per una completa istruttoria è formulata nel termine al riguardo previsto dalla legge; detta richiesta interrompe il termine per l'adozione del provvedimento, che riprende a decorrere -per intero- dalla data del deposito di tutti gli atti, documenti ed elaborati richiesti. Ove l'esigenza di acquisire ulteriori atti, documenti od elaborati insorga successivamente alla scadenza del suddetto termine di legge, la richiesta sospende il termine per l'adozione del provvedimento, che -dalla data del deposito di tutto quanto richiesto- riprende a decorrere per la sola parte non ancora decorsa alla data di formulazione della richiesta. Infine: ove gli atti, i documenti o gli elaborati prodotti a seguito della richiesta non siano idonei a consentire una compiuta istruttoria oppure facciano insorgere questioni diverse e nuove, rispetto a quelle che avevano reso necessaria la richiesta, il procedimento è concluso con il diniego del provvedimento richiesto.
3. L'istruttoria si conclude con specifica relazione, con cui il responsabile del procedimento riferisce in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa, e formula la propria motivata proposta.

Art.6 - Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio, il cui funzionamento è in forma associata a norma del comma 2 all'art. 81 della L.R. n. 12/2005, è istituita presso il Parco Regionale del Serio.
2. La Commissione per il Paesaggio rappresenta l'organo tecnico – consultivo dell'A.C. chiamato ad esprimere pareri obbligatori, non vincolanti -salvo diversa disposizione di legge- in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
3. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
- rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42,

ancorché semplificata ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite all'A.C. dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

- in tutti i casi citati dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

- irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;

- accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

- pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;

- in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.

4. Nell'esprimere il proprio parere la Commissione per il Paesaggio tiene conto della coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, al fine di garantire la tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

Art.7 - Pareri

1. I pareri, così come le intese, i concerti, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono acquisiti d'ufficio a cura del Responsabile del procedimento per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività, in relazione al quale od alla quale i pareri stessi -o gli altri atti sopra menzionati- sono acquisiti; ove i pareri vadano resi da altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso -secondo quanto stabilito dalla normativa vigente- alla procedura della conferenza dei servizi, ove la stessa assicuri una più spedita conclusione del procedimento.
2. Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento comunale, ogni atto (autorizzazione, visto, nulla osta o parere) di competenza di altre Amministrazioni, la cui preliminare acquisizione sia prescritta da norme di legge o di regolamento, può -al fine di assicurare una più spedita conclusione del procedimento- essere ottenuto direttamente dall'interessato e dallo stesso allegati a corredo della domanda. Qualora il parere o l'altro atto necessario sia di competenza di un'amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta dell'A.C., l'organo comunale competente per l'adozione del provvedimento procede a formulare la richiesta. Di tale richiesta nonché dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi viene informato l'interessato, con avvertenza in ordine alla sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.
3. Il carattere necessario ed eventualmente vincolante del parere e l'eventuale possibilità di procedere, decorso un certo termine, anche in assenza del parere stesso risultano da specifiche norme di legge o di regolamento.
4. I pareri espressi da uffici, da servizi o da organi dell'A.C. debbono essere adeguatamente motivati con riferimento alla sola materia affidata alla competenza dell'ufficio o dell'organo consultivo: la motivazione è richiesta qualunque sia il contenuto del parere espresso.
5. I pareri debbono essere espressi dai competenti uffici, servizi od organi comunali nel termine stabiliti dalle norme di legge o regolamento; la mancata tempestiva formulazione del parere abilita l'organo comunale competente a prescindere dal parere stesso, salvo che quest'ultimo sia necessario a norma di legge o di regolamento.
6. Alla luce delle modifiche apportate dall'art. 3 del D.Lgs n. 222/2016 (modifiche al DPR 380/2001) che prevede che nessun parere istruttorio/preventivo/nulla osta igienico sanitario/atto d'assenso sarà emesso dall'ATS in quanto gli stessi sono sostituiti dalla segnalazione dell'interessato corredata "dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni previste dalla normativa vigente, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti", si precisa che non deve essere

acquisito il parere igienico-sanitario nemmeno nel caso che il progetto comporti valutazioni tecnico-discrezionali in materia igienico-sanitario; la verifica dell'esistenza di presupposti e requisiti previsti da Leggi o regolamenti costituisce valutazione vincolata che può e deve essere fatta da ogni singolo professionista in autonomia professionale con relativa assunzione di responsabilità. L'eventuale valutazione tecnico discrezionale dovrà anch'essa essere prodotta dal professionista, anche mediante relazione tecnica di approfondimento, che se ne assumerà la responsabilità.

Art.8 - Provvedimenti

1. I titoli abilitativi per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio - subordinati a permesso di costruire - (e gli eventuali provvedimenti) nonché ad autorizzazione in materia di tutela paesaggistica, sono rilasciati dal competente organo comunale su proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento o ritenuti opportuni.
2. Il provvedimento di determinazione dei contributi inerenti il permesso di costruire, ove gli stessi non risultino già definiti da convenzione approvata da altro organo, nonché il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi inerenti il permesso di costruire riscossi a fronte di atti annullati, revocati o decaduti, sono adottati dall'organo comunale competente a rilasciare il provvedimento, su proposta del Responsabile del procedimento. La suddetta determinazione avviene sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dal Consiglio Comunale.
3. Le convenzioni o le impegnative volte a definire i prezzi di vendita od i canoni di locazione di unità immobiliari, la cessione all'A.C. di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi di permesso di costruire sono approvate od accettate dal competente organo comunale, su proposta del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale formulata previa acquisizione della relazione istruttoria del Responsabile del procedimento e dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento. Qualora si tratti di convenzioni o di impegnative redatte sulla base di schemi approvati dal Consiglio Comunale, provvede il competente organo comunale.
4. L'autorizzazione si forma per silenzio-assenso nei casi previsti dalla legge e se il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.9 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente R.E. il competente organo comunale rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge. Gli uffici e gli organi comunali non possono rilasciare nessun altro certificato.
2. Ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, il richiedente deve precisare, nell'istanza sia gli elementi necessari per individuare gli immobili stessi sia di quale eventuale atto il certificato medesimo è destinato a costituire allegato. Il certificato indica, con riferimento al P.G.T. vigente e adottato, ed agli eventuali piani attuativi vigenti ed adottati, la destinazione urbanistica degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai terreni medesimi. Al certificato è allegata, al fine di consentire ogni opportuno riscontro, copia per stralcio delle tavole e delle norme cui il certificato stesso si riferisce.

Art.10 - Contributo di costruzione

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

Art.11 - Interventi urgenti

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o concessione o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore, e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.
2. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

Art.12 - Parere preventivo

1. Prima dell'inoltro della domanda di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica, il proprietario dell'immobile oggetto del previsto intervento può, se l'intervento stesso non è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo, e dietro corresponsione dei diritti di istruttoria, presentare un progetto con istanza di parere preliminare; detto parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, purché rilevanti, fermi restando il carattere preliminare del parere e la sua idoneità a costituire titolo sufficiente per ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione paesaggistica.
2. Il progetto con istanza di parere preliminare è costituito almeno da:
 - estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
 - estratti degli elaborati del PGT e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con

- indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
 - documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - simulazione fotografica, o analogo rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
 - planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
3. L'organo competente per rilasciare il futuro titolo abilitativo, adempite le necessarie incombenze istruttorie (ed acquisiti i necessari atti od elementi integrativi), formula, previa acquisizione della relazione istruttoria del Responsabile del procedimento e ove necessario sentita la Commissione per il Paesaggio, il parere preliminare entro 45 giorni dalla presentazione della istanza.
 4. Il parere preliminare, se favorevole, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare od ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
 5. In caso di parere preliminare favorevole, lo stesso, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di permesso di costruire e/o di autorizzazione paesaggistica, purché la medesima sia presentata nel termine di un anno dalla data di adozione del parere preliminare favorevole, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertare la conformità e/o la corrispondenza del nuovo progetto a quello esaminato in precedenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.

Art.13 - Rilascio e limite di validità di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

1. I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti dei terzi e non esonerano il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori medesimi dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.
2. Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta su eventuale richiesta del competente organo comunale:
 - atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - atto di costituzione della pertinenza urbanistica delle aree considerate ai fini della determinazione della capacità edificatoria e del grado di saturazione, parziale o totale, della possibilità edificatoria prevista dal P.G.T.
3. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.
4. Gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo possono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente a seguito di presentazione di apposita domanda secondo la modulistica vigente e ai sensi della normativa di livello regionale e nazionale.
5. In caso di trasferimento della proprietà, gli interessati devono, entro 60 giorni, chiedere all'A.C. la volturazione del titolo abilitativo o comunicare, in caso di SCIA, la variazione del committente.
6. Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA.
7. Le opere non iniziate entro i termini sopraindicati, non possono essere intraprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova SCIA.

8. Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.
9. Le opere devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Decorso detto termine, anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'efficacia dell'atto abilitativo, nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia rilasciato il nuovo titolo abilitativo o non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della nuova SCIA.

Art.14 - Gli accertamenti

1. I competenti Uffici comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o dell'adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente R.E..
2. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o -qualora sussista anche il necessario interesse pubblico- su domanda di soggetti estranei all'A.C.. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.
3. Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto; in caso di rifiuto della sottoscrizione, nello stesso viene fatta espressa menzione, indicando le ragioni eventualmente esplicitate. Il redattore del verbale, formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare da parte dell'organo comunale competente.
4. L'Amministrazione, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi della ATS, per quanto di competenza degli stessi.

Art.15 - Accesso agli atti e partecipazione al procedimento

1. L'accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso dell'A.C. nonché la partecipazione degli interessati al procedimento sono garantiti con le modalità, nei termini e con i limiti stabiliti dalla legge, dallo specifico Regolamento comunale e dalle disposizioni del presente capo che riguardano atti e procedimenti attinenti la sola materia disciplinata dal presente R.E. e che superano le altre disposizioni regolamentari di carattere generale.
2. Chiunque vi abbia interesse può esaminare i documenti (a contenuto istruttorio, consultivo, ricognitivo, provvedimentale) formati dall'A.C. o dallo stesso detenuti stabilmente: la consultazione -su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente- avviene, previo appuntamento, presso gli uffici comunali, alla presenza del funzionario incaricato che provvede anche a fornire eventuali informazioni.
3. Chiunque vi abbia interesse può altresì - su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente e previo pagamento dei soli costi - ottenere copia dei documenti di cui al precedente comma.
4. L'interesse di cui al presente articolo è quello alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti (con esclusione degli interessi meramente commerciali o statistici). L'accesso agli atti pubblici (deliberazioni e, in genere, atti pubblicati) è consentito a chiunque, anche in assenza di specifico interesse.

5. La consultazione è fissata per una data non successiva al quindicesimo giorno da quello di presentazione della richiesta; la copia è rilasciata entro il quindicesimo giorno dalla presentazione della richiesta. Eventuale maggiore termine deve essere giustificato comunicando all'interessato lo specifico motivo che non consente il rispetto dei termini suddetti.
6. Del rilascio di copia degli elaborati di progetto è data comunicazione scritta al titolare del relativo atto abilitativo.

Art.16 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
3. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato di procedere alla realizzazione delle medesime prima dell'esecuzione degli interventi edilizi ad eccezione del caso in cui il Comune non scelga di attuare le stesse nel successivo triennio.
4. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.
5. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati esistenti, previa valutazione favorevole e adeguata motivazione da parte dell'Amministrazione in merito all'esistenza dell'interesse pubblico e previo parere dei soggetti competenti sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
6. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente all'A.C. o asservite ad uso pubblico, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
7. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile ottenere il certificato di agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria salvo deroghe espressamente motivate.
8. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge.
9. L'Amministrazione si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi, anche in riferimento all'attuazione mediante stralci funzionali.

Art.17 - Agibilità e agibilità parziale

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la

conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).

2. La SCA deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. La SCA può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può essere altresì presentata SCA per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di SCA, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo l'agibilità, anche parziale, potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. Qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, comunque, prima dell'avvenuto rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti l'agibilità non può essere attestata. In tali ipotesi la SCA potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.
6. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.
7. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente.
8. Relativamente ad eventuali irregolarità edilizie la SCA non esplica alcun effetto sanante.
9. Le SCA sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.

Art.18 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.FF., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, o quando è attestata l'insussistenza delle condizioni di igiene e di salubrità delle costruzioni, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
2. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

Art.19 Interventi non ultimati

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'Articolo del presente Regolamento Edilizio relativo a "Aree ed edifici dismessi, ineditati e in disuso".

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.20 - Inizio dei lavori

1. La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata secondo le modalità previste per i titoli abilitativi del presente R.E.
2. È obbligatorio presentare la comunicazione di inizio lavori e la data di inizio non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo.
3. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative. La trasmissione della notifica preliminare di inizio lavori in cantiere e dei suoi aggiornamenti deve avvenire tramite sistema informatizzato. Tale inserimento garantisce la trasmissione all'ATS e alla Direzione Provinciale del Lavoro (DPL) competente e permette la stampa dell'atto utile per l'affissione presso il cantiere. L'obbligo sussiste nei seguenti casi:
 - a) nei cantieri in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici;
 - b) nei cantieri che ricadono nella fattispecie sopra descritta, in un momento successivo all'inizio dei lavori;
 - c) nei cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.
4. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere comunicati tutti i dati dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori ovvero:
 - del professionista incaricato della direzione dei lavori, abilitato ai termini di legge;
 - dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori e del relativo legale rappresentante.
6. Ove sia richiesto la comunicazione di inizio lavori deve inoltre riportare tutti i dati:
 - a) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, abilitato ai termini di legge;
 - b) del professionista incaricato della progettazione delle strutture, abilitato ai termini di legge;
 - c) del geologo incaricato delle indagini sul terreno, abilitato ai termini di legge;
 - d) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi al progetto energetico, abilitato ai termini di legge;
 - e) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
 - f) del professionista agronomo o laureato in scienze forestali o titolo equivalente, abilitato ai termini di legge.
7. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali, secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.

Art.21 - Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio

1. Le opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono soggette alle sanzioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, applicate dall'A.C. nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 27 e successivi del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio possono essere rilasciati dall'A.C., ove sussista la doppia conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 12/2005).

Art.22 - Ultimazione dei lavori

1. Non appena ultimati i lavori, deve esserne data comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integralità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previste.
2. Il termine entro il quale l'opera assentita con permesso di costruire deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative. Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità dell'interessato, prima della scadenza del titolo, di richiedere la proroga nei casi e con le modalità previste dalla legge. Per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 (interventi non ultimati) del presente R.E..
3. La segnalazione certificata di inizio attività conserva efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative, senza possibilità di proroghe di tale termine. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a richiesta di nuovo titolo abilitativo.
4. Per tutti gli interventi realizzati mediante titolo edilizio abilitativo, ultimate le opere, dovrà essere presentata al S.U.E. la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente dovranno anche essere allegate:
 - certificazione energetica
 - denuncia della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non siano necessarie;
 - ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale.
5. L'unità organizzativa competente all'istruttoria del titolo originario potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

Art.23 - Occupazione di suolo pubblico

1. Ove l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti, ponteggi e recinzioni su area pubblica, l'avente titolo deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità comunale competente.
2. In particolare, l'avente titolo prima di dar corso agli interventi, deve:
 - a) richiedere che siano determinati:
 - il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
 - l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,

- le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere,
 - b) ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
 - il sedime pubblico da occupare,
 - il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
 - c) predisporre le opere provvisorie necessarie ad assicurare il pubblico transito,
 - d) versare gli importi di garanzia per il corretto ripristino dei siti e dei manufatti pubblici.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
 4. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato. Nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
 5. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziarie trascorsi 12 mesi dalla fine dell'opera di ripristino.
 6. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
 7. In caso di inadempienza o qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione e all'esecuzione in danno dell'operatore.
 8. Per quanto riguarda l'installazione su strade, aree e relativi spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dell'A.C. di dehors connessi ad attività di somministrazione di alimenti e bevande all'aperto all'interno del centro storico si rimanda allo specifico allegato al presente R.E..

Art.24 - Tutela del suolo e del sottosuolo e procedimenti edilizi ed urbanistici

1. Nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti con e senza opere edilizie, devono essere preventivamente sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP), per verificare lo stato di qualità del suolo e sottosuolo e, in particolare, l'eventuale presenza di contaminazioni -in atto o storiche, a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente- che risultino incompatibili con le nuove destinazioni d'uso:
 - a) le aree ed immobili utilizzati, attualmente o storicamente, per attività produttive di beni in genere, per il deposito e/o il commercio di sostanze potenzialmente contaminanti e per lo svolgimento di attività comportanti l'uso delle predette sostanze (incluse le industrie insalubri di cui all'art.216 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e s.m.i., i distributori di carburanti e le discariche di rifiuti costituiti dalle ridette sostanze contaminanti);
 - b) le aree ed immobili già sottoposti ad indagini ambientali preliminari e/o a procedimenti di caratterizzazione e bonifica, ove le nuove destinazioni richiedano requisiti di qualità di maggior tutela rispetto a quelli cui hanno fatto riferimento le indagini ed i procedimenti suddetti.
2. Sono in ogni caso sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare:
 - a) le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all'uso pubblico in attuazione di piani o programmi urbanistici o di permessi di costruire convenzionati;

- b) il sottosuolo ove siano collocati serbatoi, dismessi o da dismettere, che siano stati utilizzati per contenere sostanze potenzialmente contaminanti.
3. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere eseguita a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato non responsabile.
4. Le richieste di permessi di costruire, le SCIA e le comunicazioni aventi ad oggetto i mutamenti di destinazione d'uso e/o le cessioni o gli asservimenti di aree e/o l'asportazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi 1 e 2, devono essere corredate di uno dei seguenti documenti:
- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'esito dell'Indagine Ambientale Preliminare eseguita nonché relazione illustrativa dell'Indagine medesima, sottoscritta da un tecnico qualificato che ne certifichi la validità, attestanti l'assenza di contaminazioni in atto o storiche a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, ovvero l'avvenuto ripristino della zona contaminata ove il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) non sia stato superato;
 - b) provvedimento di approvazione del documento dell'analisi di rischio contenente la dichiarazione di conclusione positiva del procedimento, ai sensi del comma 5 dell'art.242 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., nonché, nel caso di prescrizione dello svolgimento di un programma di monitoraggio sul sito, relazione tecnica riassuntiva degli esiti del monitoraggio svolto, ai sensi del comma 6 del citato art.242, che attesti il non superamento di una o più delle concentrazioni soglia di rischio (CSR);
 - c) certificazione di cui all'art.248, comma 2, o validazione di cui all'art.242-bis, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i..
5. Il precedente comma 4 non trova applicazione con riferimento ai lavori di demolizione, di scavo o di altro tipo che siano strettamente propedeutici alle attività di cui all'art.242 od agli artt.242-bis e 249 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.
6. Le domande di approvazione di piani urbanistici attuativi, di programmi integrati di intervento o di altri strumenti di programmazione urbanistica negoziata che prevedono i mutamenti di destinazione d'uso e/o le cessioni o gli asservimenti di aree e/o l'asportazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi 1 e 2 devono essere corredate di uno dei seguenti documenti:
- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'esito dell'Indagine Ambientale Preliminare eseguita nonché relazione illustrativa dell'Indagine medesima, sottoscritta da un tecnico qualificato che ne certifichi la validità, attestanti l'assenza di contaminazioni in atto o storiche a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, ovvero l'avvenuto ripristino della zona contaminata ove il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) non sia stato superato;
 - b) provvedimento di approvazione del documento dell'analisi di rischio contenente la dichiarazione di conclusione positiva del procedimento e l'eventuale prescrizione dello svolgimento di un programma di monitoraggio sul sito, ai sensi del comma 5 dell'art.242 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;
 - c) provvedimento di approvazione del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, nonché delle eventuali ulteriori misure di riparazione e di ripristino ambientale, ai sensi del comma 7 del ridetto art.242;
 - d) progetto degli interventi di bonifica del suolo con riduzione della contaminazione ad un livello uguale o inferiore ai valori di concentrazione soglia di contaminazione e cronoprogramma di svolgimento dei lavori, ai sensi del comma 1 dell'art.242-bis del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i..

7. Lo schema di convenzione annesso ai piani, ai programmi ed agli strumenti di cui al precedente comma 6 deve prevedere l'obbligo del soggetto attuatore:

a) di eseguire, a proprie cura e spese, tutte le attività prescritte dai provvedimenti di cui alle lettere b) e c) o previste dal progetto di cui alla lettera d) del precedente comma 6, nei termini ivi indicati;

b) di consegnare al Comune, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica se non già consegnata prima, fideiussione, a prima richiesta ed a favore del Comune stesso, a garanzia della corretta esecuzione e del completamento di tutte le attività di cui alla precedente lettera a), di importo commisurato ai costi delle attività medesime risultanti da specifico computo metrico estimativo;

8. Le norme di cui ai precedenti commi 4, 6 e 7 trovano applicazione anche nei casi in cui i procedimenti edilizi ed urbanistici hanno ad oggetto aree ed immobili che, seppur diversi da quelli indicati nei precedenti commi 1 e 2, risultino comunque interessati da una contaminazione che sia stata notificata del responsabile dell'inquinamento od accertata degli enti competenti.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.25 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, etc.).

Art.26 - Demolizioni

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:
 - a) estratto di P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, dell'immobile oggetto d'intervento; gli estratti di P.G.T. e delle carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Settore Tecnico Comunale;

- b) rilievo completo dello stato di fatto (planimetria, piante, prospetti, sezioni) del manufatto o dell'edificio da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso, in scala adeguata (compresa tra 1:50 e 1:500);
 - c) una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
 - d) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
 - e) documentazione fotografica a colori (di formato minimo 13X8 cm e con attestazione, da parte del progettista, della data di esecuzione della fotografia) generale e di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire, con planimetria indicante la posizione della veduta fotografica.
3. La demolizione è subordinata:
- alla libertà da persone del fabbricato da demolire;
 - alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
 - all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
 - all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfestazione eventualmente necessarie;
 - all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
 - all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'A.C., il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;
 - all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e all'accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le vigenti disposizioni in materia, nel caso di immobili industriali dismessi.
4. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui al precedente comma, l'A.C. può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.
5. Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificano crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare della concessione o dell'autorizzazione oppure il denunciante deve sospendere immediatamente i lavori e dare immediata comunicazione al competente Settore Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario.
6. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.
7. Per interventi di demolizione all'interno di centri urbani, è obbligatoria l'adozione di modalità per ridurre il sollevamento di polveri durante i lavori di demolizione.
8. Gli interventi devono garantire la preventiva verifica e mappatura dei sottoservizi tecnologici (fognature, reti elettriche etc.), nonché la ricerca di ordigni bellici inesplosi. Inoltre, sono fatte salve tutte le prescrizioni in materia di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

Art.27 - Requisiti e dotazioni dei cantieri

1. Ai cantieri applicano le misure per la salute e sicurezza di cui al titolo IV del D. Lgs n. 81/08 e relativi allegati.
2. Fermo restando quanto previsto in materia di vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.
3. Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i documenti del progetto in corso di esecuzione rilasciato dall'A.C. e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.
4. Nel cantiere, ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001, deve essere esposto in vista del pubblico il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.
5. Tenuto conto delle prescrizioni dell'articolo 109 Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81, la recinzione di cantiere deve essere prevista indipendentemente dalla durata del cantiere stesso: tale recinzione deve essere non facilmente superabile e arrampicabile, e resistente a fenomeni meteorologici avversi di forte intensità.

Art.28 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ma individuate come aree a rischio archeologico in elaborazioni cartografiche eseguite dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia (Carte del Rischio Archeologico) o dal P.G.T. devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree deve comunque essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.
2. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al responsabile dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio. I lavori - per la parte interessata - devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Per tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, comportanti scavo o manomissione del sottosuolo si richiama la puntuale applicazione della normativa vigente in

materia di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico di cui al D. Lgs 36/2023 art. 41 c.4 e D.Lgs. 42/2004 art. 28 c.4.

Art.29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima dell'inizio dei lavori il committente o il Direttore dei Lavori, possono richiedere all'Ufficio tecnico comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello cui attenersi. L'Ufficio Tecnico Comunale provvede alla consegna dei punti fissi o alla loro definizione in contraddittorio ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio. Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire le maestranze e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni indicate dagli incaricati comunali. In caso di mancata richiesta ed in caso di mancata determinazione i lavori non possono essere iniziati.
2. Dopo la consegna dei punti fissi il committente ed il Direttore dei Lavori consegnano il relativo verbale all'Ufficio Tecnico Comunale; compiuto detto incumbente, i lavori possono essere iniziati.
3. Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano specificatamente indicati dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente indicati e ben individuati, sempreché tutte le quote del progetto siano riferibili solo ai suddetti punti.

Art.30 - Scavi e Gestione del materiale proveniente dallo scavo

1. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o gestiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.
2. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
3. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti.
4. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Art.31 - Tolleranze esecutive

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, costituiscono tolleranze esecutive quelle indicate ai commi 1 e 2 dell'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
2. Le tolleranze esecutive di cui al precedente comma vanno dichiarate nei casi e nei modi indicati al comma 3 dell'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Art.32 - Utilizzo, salvaguardia e ripristino degli spazi pubblici e di uso pubblico

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
3. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
4. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.
5. Devono inoltre essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione.
6. La mancata osservanza dei commi precedenti determina da parte dell'AC l'erogazione delle sanzioni per le quali si rimanda allo specifico articolo del Titolo IV.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art.33 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. In linea generale dovranno essere rispettate le indicazioni normative in materia di:
 - igiene del suolo e del sottosuolo;

- resistenza meccanica e stabilità;
 - protezione dall'umidità e dal rumore;
 - requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie;
 - isolamento acustico;
 - materiali ecosostenibili;
 - barriere architettoniche;
 - conformità igienico-sanitaria;
 - sicurezza degli impianti e dispositivi.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dall'A.C., il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'A.C. gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

Art.34 - Servizi indispensabili degli edifici

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
- a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile;
 - c) distribuzione dell'energia elettrica,
 - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
 - e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ove necessario.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati:
- a) di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) di sistemi di protezione dagli incendi;
 - c) di impianti elettrici di messa a terra e di dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ove necessario;
 - d) di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento;
 - e) di sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, ove necessario, in riferimento alle misure di invarianza idraulica ed idrologica di cui al regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017.
3. Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili con griglie o reti le finestre e tutte le aperture di aerazione. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.

Art.35 - Qualità dell'aria

1. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,3 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, in ottemperanza al D.P.R. n. 59/09 che ha sancito l'obbligo di applicare le UNI TS 11300, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

2. Gli spazi di servizio, quali bagno secondario, lavanderia, spogliatoio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, devono essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Nei nuovi interventi è richiesto un impianto ad espulsione continua.
3. Nei servizi igienici ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente, con comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica secondo i criteri emanati da Regione Lombardia.
5. Le cause principali dell'inquinamento indoor possano essere ricondotte a moderne tecniche di costruzione ed, in particolare vanno ricercate nelle emanazioni provenienti da materiali isolanti artificiali, dalle vernici, dalle laccature, dai diluenti e dagli impregnanti, a cui sono associate scelte progettuali e operative sbagliate in favore di un'eccessiva chiusura ermetica delle pareti confinanti con l'esterno. Le recenti normative in tema di contenimento delle risorse energetiche hanno imposto azioni d'isolamento e di sigillatura che rischiano di limitare il naturale scambio d'aria tra l'ambiente interno e quello esterno e viceversa determinando condizioni sfavorevoli (muffe, decadimento delle prestazioni degli involucri, tassi di umidità elevati etc.) per lo svolgimento di qualsiasi attività umana all'interno degli spazi confinati.
6. Le strategie che consentono di controllare il confort abitativo degli edifici e beneficiare al meglio dei sistemi di contenimento energetico in maniera ecosostenibile, si possono schematizzare così:
 - Proteggere in modalità variabile l'edificio dall'irraggiamento solare;
 - Studiare e controllare l'inerzia termica degli elementi che costituiscono l'involucro;
 - Adottare sistemi il più possibile naturali di raffreddamento (interno ed esterno) per la ventilazione.

Mentre fino a qualche anno fa la ventilazione veniva associata al solo controllo della qualità dell'aria interna, ora è considerata un aspetto fondamentale nel progetto di un edificio poiché è in grado di garantire comfort ambientale tutto l'anno. Con l'impiego di soluzioni ibride si ricorre alla ventilazione naturale assistita da quella meccanica controllata (VMC), anche in regime di scambio termico (sistema di ventilazione permanente con recupero di calore ad alta efficienza). La ventilazione meccanica controllata è una scelta impiantistica ottimale se applicata a edifici ben coibentati e a basso consumo energetico. Involucri e serramenti efficienti, infatti, da una parte assicurano elevate prestazioni in termini di risparmio energetico, dall'altra rendono una casa "impermeabile" all'ambiente esterno. Proprio per questo motivo un costante ricambio d'aria diventa particolarmente importante, pena la bassa salubrità dell'aria interna. Affidarsi semplicemente alla ventilazione naturale comporta, in inverno, il rischio di elevate dispersioni di calore.

Art.36 - Requisiti acustici

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. Le strutture degli edifici dovranno possedere i requisiti acustici passivi di cui alla normativa vigente.
3. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue.
4. I progetti edilizi e le comunicazioni di ultimazione dei lavori dovranno contenere specifici elaborati grafici e/o testuali comprovanti il rispetto dei requisiti acustici passivi prescritti dalla normativa vigente.
5. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal DPCM 5/12/1997: "Determinazione dei

requisiti acustici passivi degli edifici”. Si consiglia il ricorso a materiali costruttivi ecosostenibili con elevato potere fonoassorbente e/o fonoisolante; per i serramenti si consiglia l’uso di vetrocamera con lastre stratificate per aumentare il potere fono isolante e a spessore differente per evitare fenomeni di risonanza acustica. Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.

Art.37 - Locali interrati e seminterrati

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale è sempre ammesso, anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e del presente regolamento edilizio, nei casi ed alle condizioni previste dalla L.R. 10.03.2017, n.7 e s.m.i..
2. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
3. È fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.
4. In merito all’utilizzo dei locali seminterrati/ interrati a scopo lavorativo, è necessario acquisire la specifica autorizzazione in deroga da parte del competente Servizio PSAL dell’ATS ai sensi dell’art.65 del D.lgs 81/2008 e s.m.i..

Art.38 - Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità, con esclusione di *pie' d'oca* od altro elemento - diverso dal pianerottolo intermedio - che possa interrompere la continuità della rampa, e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l’unico accesso agli altri piani dell’unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 1 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,40 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l’apertura di finestre per l’aerazione dei locali contigui.
4. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi laterali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

Art.39 - Deposito per rifiuti differenziati

1. Per tutte le nuove costruzioni dovrà essere individuata un’area di proprietà privata di deposito temporaneo dei contenitori per la consegna dei rifiuti al sistema di raccolta da parte degli operatori, in prossimità dell’ingresso adiacente al marciapiede/strada, tale da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.

Art.40 - Volumi tecnici

1. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o della sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per motivate esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congruenti con le caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

Art.41 - Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi.
2. Nei nuovi progetti l'altezza media dei locali sottotetto compresi nel computo della superficie accessoria, ma esclusi dal computo delle superfici utile e lorda calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,40 (ad esclusione del fattore di tolleranza sull'altezza ponderale). Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.
3. I locali sottotetto compresi nel computo della superficie accessoria, ma esclusi dal computo delle superfici utile e lorda non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

Art.42 - Soppalchi

1. L'altezza netta minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza netta minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale sottostante soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m. e 2,70 m., la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante soppalcato.
3. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti e sottostanti devono essere completamente aperte e quella superiore dotata di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m., in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
4. L'aero-illuminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
5. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui ai successivi commi previste per le destinazioni d'uso dei locali ad eccezione dell'altezza.
6. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
7. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente R.E. e autorizzati da idonea documentazione edilizia, sono ammessi soppalchi aventi profondità massima di m. 2,50, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.
8. E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a m. 1,80 nell'esistente e m. 0,80 nelle nuove costruzioni

e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 7 qualora interessino locali principali.

Art.43 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta la copertura. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel Decreto n. 119 del 14/1/2009 della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia.

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

Art.44 - Autorimesse pubbliche o di uso pubblico

1. Le autorimesse o posti auto devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi di cui al D.M. del 1 febbraio 1986 ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.
2. Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera. Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti. Di norma, qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono essere realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m. 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m. 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.

Art.45 - Aree per parcheggio pubblico

1. La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per i veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo e aereo nonché al contenimento del fenomeno di formazione di "isole di calore" urbane.
2. Negli interventi di nuova realizzazione di parcheggi pubblici è prescritto un intervento di piantumazione nella quantità di un albero ogni due posti auto per parcheggi superiori a 5 posti auto. L'intervento deve essere realizzato in loco o, in caso di dimostrata impossibilità, in altra area a parcheggio pubblico esistente indicata dall'A.C..
3. Le superfici dei parcheggi pubblici favoriscono soluzioni che facilitano la permeabilità del suolo. Potrà essere utilizzato il calcestruzzo drenante, facendo particolare attenzione alla scelta cromatica. Nell'ottica del miglior inserimento ambientale e al fine di massimizzare l'albedo, sia i corselli di manovra che gli stalli dovranno essere realizzati con materiali o finiture specifiche di "tipo freddo" (es: autobloccanti o pavimentazione in colato di calcestruzzo). E' opportuno differenziare le superfici dei corselli dalle aree destinate al parcheggio (stalli), introducendo modifiche nella cromia, nella scelta del materiale (es: autobloccanti - cls drenante) o nella tipologie degli elementi costruttivi (es: autobloccanti differenziati per

forma e posa) con inserti in ghiaia o pietra, o altri materiali di idonea qualità, prevedendo in ogni caso adeguati sistemi di smaltimento del acque meteoriche.

Art.46 - Chioschi, edicole e dehors

1. Chioschi, edicole e plateatici situati su spazi pubblici e ad uso pubblico anche se di tipo temporaneo e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Di norma i plateatici ove non diversamente regolamentato non possono avere una superficie superiore alla superficie lorda interna adibita a pubblico esercizio.
3. Qualsiasi installazione che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'A.C. ed ha comunque carattere temporaneo. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti simili e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della strada.
4. Per i dehors connessi alle attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del centro storico si rimanda allo specifico allegato al presente R.E..

Art.47 - Strade

1. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto-servizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.
4. Nel caso di strade private i proprietari devono effettuare la manutenzione delle stesse, nei casi di servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al traffico, sono tenuti a stipulare con l'A.C. una convenzione, da sottoporre al Consiglio Comunale, che stabilisca quali oneri sono a carico del proprietario.

Art.48 - Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. La misura dell'arretramento è proporzionata alle destinazioni funzionali previste e, comunque, aumentata in tutti i casi in cui si preveda la movimentazione di automezzi eccedenti le dimensioni delle autovetture.
3. Ne fanno eccezione i casi adeguatamente motivati in cui non è possibile realizzare tale arretramenti nei quali potranno essere proposti dispositivi al fine di assicurare idonee condizioni di sicurezza e di scorrimento del traffico (specchi, cancelli automatici, ecc.). Tali dispositivi dovranno essere autorizzati dagli Uffici competenti.

4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso unicamente quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
5. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo, secondo le prescrizioni del Codice della Strada.

Art.49 – Portici ad uso pubblico

1. È ammessa la costruzione tramite convenzionamento con il Comune di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
3. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
4. È vietata la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti fatte salve le previsioni delle norme del PGT e regionali vigenti.
5. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
6. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità e devono essere illuminati da fonte di luce artificiale.
7. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art.50 - Passaggi pedonali, marciapiedi

1. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza conforme alla normativa vigente, per dislivelli e pendenza massima si rimanda alla normativa inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'A.C. ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto.
4. Non sono ammesse fessure in griglia ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Le griglie poste a protezione di qualsivoglia tipologia di "buca" o di locali seminterrati (parcheggi, trincee etc.) non devono poter essere facilmente e intuitivamente rimosse, ma devono essere necessarie precise manovre e specifici utensili non facilmente e immediatamente reperibili. Le aree pubbliche, i

passaggi pedonali, i marciapiedi, gli accessi ai parcheggi ed in genere tutti gli spazi pubblici dovranno garantire idonea accessibilità e fruibilità secondo la normativa vigente in materia di eliminazione/superamento delle barriere architettoniche.

Art.51 - Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50 e essere provviste di adeguato spazio laterale per elementi di protezione della corsia pedonale; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di metri 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.
4. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.
5. Ove possibile, dovranno essere preferiti percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali.
6. I percorsi che favoriscono la mobilità ciclo-pedonale dovranno essere realizzati tenendo conto degli aspetti della sicurezza e del loro pratico utilizzo anche in funzione delle diverse fasce di età ed adeguatamente attrezzati anche per la sosta dei soggetti praticanti.

Art.52 - Numerazione civica

1. L'A.C. può previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
 - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'A.C., o altro ente interessato, per le prescrizioni e cautele del caso. L'A.C. assegna il numero civico; gli indicatori numerici vengono forniti dall'A.C. e posati a cura e spese del proprietario. Il proprietario che riceve in consegna l'indicatore è obbligato a conservarlo e a mantenerlo sempre nel posto dove è stato collocato. In caso di demolizione di fabbricati, che non devono essere ricostruiti, o in caso di soppressione di accessi, il proprietario notifica all'A.C. il numero o i numeri civici che sono da abolire e restituisce i corrispondenti indicatori.

5. Quando i proprietari intendessero applicare, a loro spese, indicatori anche di tipo diverso da quello adottato dalla Autorità Comunale, ciò potrà essere concesso a giudizio del Sindaco.
6. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da 2 o 3 metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Art.53 - Spazi comuni per il deposito di biciclette

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione di edifici plurifamiliari con più di 8 unità immobiliari dovranno essere individuati, possibilmente al piano terra, spazi comuni destinati esclusivamente al posizionamento di biciclette nel numero minimo pari al numero degli alloggi.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.54 - Aree verdi

1. Ogni trasformazione dei suoli deve prevedere la messa a dimora di essenze autoctone con pollini dal basso potere allergenico.
2. Le alberature devono essere posizionate a distanze idonee dai manufatti e dalle pavimentazioni al fine di evitare interferenze derivanti dallo sviluppo dell'apparato radicale, dallo sviluppo asimmetrico delle piante o dall'alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti.
3. La superficie di terreno circostante la base delle piante, rapportata al tipo di essenza arborea, deve essere permeabile e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione.
4. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico, la pubblica illuminazione e le linee elettriche aeree. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
6. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viabilistiche e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotatorie e banchine laterali), nonché quelli di sistemazione delle aree libere da edificazione e verdi, devono uniformarsi agli standard prestazionali e ai contenuti tecnici delle prescrizioni tecniche progettuali vigenti, approvate dai diversi Settori per le differenti tipologie di opere e rese pubbliche sul sito dell'A.C..
7. Dovranno essere rispettati i disposti di cui al decreto 10/03/2020 "Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde" ed in particolare i paragrafi "E" (criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio gestione e manutenzione del verde pubblico), "F" (criteri ambientali minimi per la fornitura di prodotti per la gestione del verde pubblico - materiale florovivaistico), "G" (criteri ambientali minimi per la fornitura di prodotti per la gestione del verde pubblico – prodotti fertilizzanti) e "H" (criteri ambientali minimi per la fornitura di prodotti per la gestione del verde pubblico - impianti di irrigazione) al fine di perseguire l'obiettivo di "una gestione ottimale del

verde pubblico nell'ambito di una visione strategica del ruolo che lo stesso può avere per l'ambiente urbano e per la collettività.

8. La mancata osservanza dei commi precedenti determina da parte dell'AC l'erogazione delle sanzioni per le quali si rimanda allo specifico articolo del Titolo IV.

Art.55 - Sentieri e percorsi in ambiti agricoli

1. I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.
2. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.
3. L'A.C. favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a connettere spazi verdi privati con la rete verde comunale.

Capo IV Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.56 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.
6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di

antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari entro 5 anni dalla data di efficacia del presente Regolamento.

8. E' vietata l'installazione di singole antenne paraboliche di ricezione visibili nelle parti di edifici prospicienti strade e spazi pubblici.
9. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.
10. I condizionatori ed i relativi componenti esterni degli impianti di condizionamento non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico; dovranno essere realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionella. Si specifica altresì che tutti gli scarichi/espulsione di aria viziata e proveniente dagli impianti tecnologici devono essere convogliati in idonee canalizzazioni sfocianti oltre la copertura del fabbricato.
11. Le presenti norme sono derogabili dal "Regolamento per l'uso del sottosuolo" così come stabilito dalla L.R. 18 aprile 2012 n.7, art. 41.

Art.57 - Riduzione del consumo di acqua potabile

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.
2. In accordo con gli enti preposti per la verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.
3. Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.
4. E' obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà essere realizzato tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi degli edifici (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).
6. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

Art.58 - Recupero delle acque piovane

1. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta interrati per poter essere riutilizzate.
2. Per quanto non specificatamente definito si rimanda in particolare ai contenuti del regolamento attuativo di invarianza idraulica ed idrologica n. 7 del 23.11.2017.

Art.59 - Ricarica veicoli elettrici

1. In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in tutte le zone della città è obbligatoria la predisposizione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici con posti dedicati e riservati; dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati parcheggio, comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio.
2. In adiacenza ad edifici pubblici e in tutti i luoghi a forte permanenza di pubblico, si dovrà prevedere l'installazione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile.
3. Per quanto previsto nel presente articolo, sono fatti salvi i vincoli paesaggistici e quelli eventualmente presenti nel centro storico.

Art.60 - Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - devono essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali anche per i soggetti con mobilità ridotta e devono avere superfici adeguate in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti;
 - superficie minima di 5 mq;
 - altezza minima di m 2,40;
 - porta metallica con apertura di dimensioni minime di m 1,00 x 2,10;
 - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
 - esalatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno 10 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
 - presa d'aria di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
 - presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
 - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
 - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta secondo il vigente regolamento in materia.

Art.61 - Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate;
 - acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
 - acque luride civili (nere);
 - acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del regolamento regionale n. 4/2006.
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (sifone, braga), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Le acque meteoriche non contaminate devono essere smaltite in loco, ovvero recuperate ad usi irrigui, ma non recapitate alla pubblica fognatura mista.
4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.
5. La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal D. Lgs. n. 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal regolamento regionale n. 3/2006 e dal regolamento regionale n. 4/2006.

Art.62 - Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee di distribuzione, resta subordinato all'acquisizione dei Nulla Osta da parte degli Enti gestori.
2. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche tipologiche costruttive del contesto in cui si collocano.
3. Le canalizzazioni interrato di servizi vengono autorizzate previo deposito di garanzia fideiussoria per le opere di ripristino da restituire entro 30 giorni dalla verifica della corretta esecuzione dell'opera da parte dell'Ufficio Tecnico.

Art.63 - Produzione di energie da fonte rinnovabili

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

Art.64 - Illuminazione esterna degli spazi privati

1. Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri di antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

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

Art.65 - Volumi tecnici ed impiantistici di utilità pubblica

1. L'A.C. può, previo avviso alla proprietà, costruire o collocare manufatti o elementi di arredo urbano sul confine tra la proprietà privata e lo spazio pubblico o in aderenza ad edifici che prospettano su vie, piazze o spazi pubblici.
2. Le opere e gli impianti di allacciamento dei manufatti o elementi di arredo urbano di cui al precedente comma nonché, in generale, degli edifici ai pubblici servizi e alle relative reti tecnologiche, possono essere collocati a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 889 del Codice civile per pozzi, cisterne, fosse e tubi. Tale distanza può essere ridotta fino a coincidere con la linea di confine, previo accordo tra i privati, nel caso in cui non sia possibile altrimenti garantire i predetti allacciamenti; questi ultimi dovranno comunque avere dimensioni e portata secondo le effettive e dimostrate necessità ed essere realizzati con accorgimenti tecnici e funzionali, idonei ad evitare infiltrazioni o effetti negativi verso le proprietà confinanti.

Art.66 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi

1. Ai sensi del "Codice delle comunicazioni elettroniche" di cui al D.lgs. n. 259/2003, che risponde a regole di semplificazione amministrativa e di celerità di diretta derivazione comunitaria, gli impianti e le infrastrutture della rete di telecomunicazione sono assimilati, ad ogni effetto, alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto, nella valutazione della localizzazione di tali impianti, sono prioritariamente considerate le esigenze tecniche finalizzate alla copertura del servizio. Nell'ambito del procedimento di autorizzazione all'installazione dei sistemi per il servizio di telefonia cellulare, disciplinato all'art. 87 del codice, l'ARPA valuta la compatibilità dei singoli progetti con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
2. Ove la localizzazione di sistemi per il servizio di telefonia cellulare interessi aree comunali, i tralicci devono essere progettati in modo da poter contestualmente ospitare gli impianti di più operatori. I rapporti tra operatore e A.C. sono regolati da apposita convenzione.

Art.67 - Cabine di trasformazione

1. Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme specifiche:
 - a. le cabine non vengono computate ai fini dei rapporti volumetrici di copertura;
 - b. è consentita la costruzione sul confine di proprietà con altezza massima fuori terra di m. 3;
 - c. maggiori altezze possono essere consentite esclusivamente per esigenze tecniche comunque da documentare;
 - d. la costruzione di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di zona;
 - e. è consentita la costruzione di cabine nell'ambito delle fasce di rispetto stradale;

- f. la realizzazione di impianti per la distribuzione dell'energia elettrica nell'ambito dei piani attuativi, deve essere precisata negli elaborati del piano attuativo con indicazione anche dell'ubicazione di eventuali cabine di trasformazione -con esplicito riferimento nella convenzione dell'assunzione da parte dei proprietari promotori dei relativi oneri di realizzazione.
2. L'AC può richiedere soluzioni particolari per la mitigazione ambientale delle cabine comprese nel centro storico o poste in situazioni di particolare evidenza nel contesto urbano.
3. Le presenti disposizioni si applicano anche per la costruzione delle cabine di trasformazione del gas metano.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.68 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.
6. Il colore delle facciate esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.
7. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è oggetto di specifico atto autorizzativo, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.
8. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.
9. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordano preventivamente con gli uffici tecnici le modalità di intervento e tutela.
10. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi

l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

11. Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.
12. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
13. Gli interventi su fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro della città storica. In particolare, nella città storica andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.

Art.69 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
3. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti, l'A.C. dopo specifica diffida che individua l'obbligo inadempito contenente anche il termine congruo per l'esecuzione delle opere necessarie, applica una sanzione amministrativa; in caso di ulteriore inadempienza provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie a spese del proprietario quando questi, non abbia provveduto, nel termine prefissato, all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
4. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario dell'A.C., dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Art.70 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Tutte le sporgenze dovute a strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, decorazioni, insegne, infissi, ecc.) non devono superare le seguenti misure rispetto alla verticale della sagoma limite innalzata sul filo stradale:
 - fino alla quota di m 2,50: m 0,06;
 - dalla quota di m 2,51 alla quota di m 4,50: m 0,35;
 - oltre la quota di m 4,50:
 - a) nelle strade fino a m 4,99 di larghezza: m 0,50;
 - b) nelle strade da m 5,00 a m 15,00 di larghezza: m 1,00;
 - c) nelle strade oltre i m 15,00 di larghezza: m 1,20.
2. Non sono ammessi balconi chiusi (*bow window*) in strade con larghezza inferiore a m 10,00.

3. Nelle fronti di edifici prospettanti spazi pubblici che abbiano marciapiedi con larghezza inferiore a m 1,00, o ne siano privi, con esclusione degli spazi pubblici esclusivamente pedonali, non sono ammessi sporti di alcun genere ad altezza inferiore a m 4,50, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.
4. Le zoccolature debbono invece essere mantenute al di fuori del suolo pubblico.

Art.71 - Copertura degli edifici

1. I tetti degli edifici possono essere realizzati con coperture a falde piane inclinate, coperture piane e altre forme di copertura in maniera compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale. Nel caso di tetto con copertura a falde e con la realizzazione di frontespizi, frontoni o timpani, questi ultimi sono ammessi purché siano realizzati sulla facciata più corta dell'edificio o sulla facciata posta sul confine laterale di proprietà nel caso di edifici a schiera o abbinati. La pendenza delle falde non può in nessun caso essere superiore al 55% (pari ad un'inclinazione delle falde di circa 29°).
2. Le falde devono essere realizzate con unica pendenza dal colmo all'estremità della gronda.
3. La quota di imposta del tetto sulla muratura della facciata rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano, misurata nel sottotetto in corrispondenza della prosecuzione della faccia interna di detta muratura, non può essere superiore in ogni suo punto a m 1,20.
4. Gli spazi accessori e/o di servizio sulle coperture piane, ove ammessi, devono essere realizzati in arretrato di 1,5 volte l'altezza dei medesimi dal perimetro della muratura di tamponamento dell'ultimo piano abitabile.
5. E' vietata la realizzazione di abbaini, di lucernari, terrazzi a tasca ed in genere di aperture in falda ove con detti manufatti si interrompa la continuità della gronda.
6. All'interno del centro storico è vietata la realizzazione di abbaini e terrazzi "a tasca".
7. Le aperture in falda non possono avere superficie complessiva, in proiezione orizzontale, superiore a 1/12 della superficie della relativa falda.
8. Quanto disposto ai precedenti commi non è vincolante per la realizzazione di edifici pubblici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
9. Tutte le coperture atte a proteggere i locali sottostanti dagli eventi atmosferici devono essere munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati. Ove a protezione dagli eventi atmosferici vi siano, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso), detti manufatti devono essere impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 1%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.
10. I canali di gronda ed i pluviali, devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni o gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche alla rete di smaltimento interna dell'edificio. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 1,9 dal piano marciapiede o stradale. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico.
11. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti; è fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Art.72 - Illuminazione pubblica

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

Art.73 - Insegne commerciali, vetrine e targhe

1. E' soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche o d'uso pubblico.
2. Per la posa di mezzi pubblicitari visibili dagli spazi pubblici è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale che può essere rilasciata solo quando risulti accertato che i requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali, composizione delle scritte o dei disegni, posizionamento, ecc.) dei mezzi pubblicitari siano tali da non alterare il decoro urbano e l'armonico inserimento nel contesto ambientale. Gli spazi destinati ad accogliere le insegne o altri mezzi pubblicitari devono essere progettati e realizzati rispettando le partizioni architettoniche dell'edificio sul quale devono essere collocate.
3. Le insegne, le targhe, i pannelli di esercizio e simili sono consentite quando siano collocate nella sede o nelle pertinenze dell'esercizio o ditta ove si svolge l'attività (industriale, artigianale, commerciale, arte o professione).
4. Le insegne di esercizi commerciali sono consentite quando siano collocate negli appositi spazi a ciò destinati nell'arredo della vetrina o nel sopra-ruce, non sporgano dal filo della facciata dell'edificio, non utilizzino sistemi di illuminazione ad intermittenza salvo che per i mezzi di comunicazione di messaggi posti all'interno delle vetrine dell'esercizio. Eccezionalmente, nel caso non sia possibile per documentate ragioni collocare le insegne negli appositi spazi di cui sopra o contenere le stesse entro il filo della facciata, possono essere consentite quelle installazioni che nel rispetto delle partizioni architettoniche dell'edificio (ad esempio: sviluppo orizzontale dell'insegna non superiore a quello della vetrina o luce anche nel caso di esercizio con più vetrine; sviluppo verticale dell'insegna proporzionato a quello della vetrina e comunque tale da non oltrepassare o occultare eventuali marcapiano o fasce decorative), non nuocciano al decoro urbano. Le insegne a bandiera sono consentite quando non nuocciano al decoro dell'ambiente, abbiano limitata sporgenza. Sono di norma vietate le insegne a bandiera realizzate con cassonetti luminosi, in alluminio, in plexiglass e altri materiali plastici e anche qualora prevedano soluzioni luminose alternative, potranno essere assentite solo se realizzate con materiali consoni al contesto architettonico degli edifici su cui le stesse andranno installate e all'ambiente circostante. Eccezionalmente potranno essere consentite le insegne identificativi delle farmacie recanti il simbolo a croce verde purché la loro collocazione sia tale da non nuocere alla circolazione stradale.

5. Le targhe sono consentite quando collocate in spazi idonei di norma all'interno degli ingressi o sulle spalle interne delle porte o dei portoni, ove ciò non fosse possibile per documentate ragioni, possono essere consentite collocazioni a lato degli ingressi o vani porta. Qualora si preveda la collocazione di più targhe nel medesimo luogo, anche in tempi diversi, dev'essere realizzato un apposito supporto per la collocazione delle targhe e le stesse devono essere di uguale forma, dimensioni, materiali e colori. E' vietata l'installazione di targhe di dimensioni superiori a cm 30x20.
6. E' vietata l'installazione di insegne, di pannelli, di cartelli e di oggetti di qualsiasi genere a scopo di pubblicità sulle recinzioni (sia sulla muratura che sulla cancellata), sui parapetti dei balconi o dei terrazzi, sui parapetti delle finestre (o nel vano finestra) al di sopra del primo piano fuori terra degli edifici nonché al di sopra dei tetti degli edifici (siano essi piani o a falde inclinate); eccezionalmente dette installazioni possono essere consentite sugli immobili industriali ubicati nelle zone industriali e sugli immobili commerciali, classificabili, secondo le vigenti disposizioni, come centri commerciali o medie o grandi strutture di vendita, ubicati nelle zone commerciali, fermo restando il rispetto delle altre condizioni prescritte, per le suddette installazioni dal presente articolo.
7. E' altresì vietata l'installazione di striscioni recanti pubblicità prevalentemente commerciale, di transenne pubblicitarie parapedoni, di vetrinette e di bacheche di qualsiasi forma e dimensione; eccezionalmente può essere consentita l'installazione di bacheche destinate alla pubblicizzazione dell'attività di enti pubblici, di partiti politici, di associazioni culturali, fermo restando che le medesime devono essere collocate, di norma, presso la sede e devono essere compatibili con il decoro urbano.

Art.74 - Tende

1. Sono considerate tende i teli in tessuto o materiali similari, posti all'esterno degli esercizi commerciali, privi di punti di appoggio al suolo finalizzate alla protezione dal sole e dalle intemperie, in condizioni di sicurezza.
2. Le tende solari aggettanti sono vietate nelle strade non pedonali senza marciapiedi, a meno che non siano compatibili con le situazioni locali.
3. L'occupazione deve realizzarsi in corrispondenza dell'esercizio del concessionario, previo nulla-osta della proprietà o dell'Amministrazione dello stabile.
4. E' consentita l'installazione di tende non avvolgibili a condizione che la loro sporgenza non sia superiore a mt. 1,00; le tende non avvolgibili non dovranno essere poste in sovrapposizione di facciata.
5. Sui marciapiedi aventi larghezza inferiore a mt. 2,50 vi deve essere una distanza minima di mt. 0,50 tra il bordo esterno della tenda e la verticale innalzata dalla cordatura del marciapiede.
6. Sui marciapiedi aventi larghezza uguale o superiore a mt. 2,50 la distanza tra il bordo esterno della tenda solare e la verticale innalzata dalla cordatura del marciapiede non dovrà essere inferiore a mt. 1,20. La distanza minima, a cielo libero, fra tende solari e tende ombra è di mt. 1,50.
7. E' sempre necessario tener conto dei criteri di rispetto delle aperture o delle campiture esistenti, sia sulle facciate che sugli elementi architettonici-decorativi.
8. Nelle nuove costruzioni le tende saranno collocate negli spazi all'uopo riservati e previsti in sede di progettazione delle facciate.
Nelle costruzioni esistenti saranno collocate:
 - a) ovunque sia possibile le tende per la vetrina singola, siano esse aperte o chiuse, dovranno essere comprese nella luce interna;
 - b) ove non sia possibile, i punti di aggancio verticali e/o orizzontali possono essere previsti immediatamente in adiacenza delle aperture delle vetrine (sporgenza max cm. 15) sempre nel rispetto della forma architettonica dell'edificio;

- c) tende solari sovrapposte a più luci di vetrine possono essere concesse solo a copertura di occupazioni del suolo per esercizi di somministrazione;
- d) laddove le facciate presentino particolari rivestimenti in cotto, pietra o altri materiali di pregio sono vietate installazioni che comportino manomissioni di facciata. Sono altresì vietate le manomissioni di elementi di decoro.
9. Negli edifici vincolati le tende potranno essere concesse previo benestare dell'Ente preposto al vincolo e/o a seguito di un regolamento specifico di zona.
 10. L'altezza minima dal suolo di detti manufatti deve essere di mt 2,20. Potrà essere consentita la presenza di mantovane frontali e laterali purché siano ad una distanza minima dal suolo di mt. 2,00. La sporgenza massima della tenda (misurata nella sua proiezione al suolo) è pari a mt. 3,50.
 11. Sui manufatti è consentita la pubblicità, previa autorizzazione del competente Ufficio, con il nome dell'esercizio o altro sulle mantovane; nel caso in cui non sia possibile tale collocazione, nelle nuove tende, essa va prevista nella parte estrema inferiore con una dimensione contenuta e proporzionata.
 12. Durante i periodi di chiusura dell'attività commerciale, le tende solari non devono essere aperte.
 13. Le forme potranno essere a telo inclinato e/o a cappottina per le vetrine; le tende tese tra i pilastri dei portici sono a telo verticale.
 14. Le tende potranno essere realizzate con i seguenti materiali: tela, tessuto acrilico, tessuto PVC.
 15. Nel Centro Storico si privilegiano i colori ammessi dal vigente *Regolamento de hors centro storico*
 16. In presenza di irradiator di calore, le tende solari dovranno essere costituite da materiale di classe di reazione al fuoco non superiore a 2 (DM 26/6/84).

Art.75 - Allineamenti

1. Gli allineamenti planimetrici esistenti, ove caratterizzino l'immagine urbana dell'edificato, devono essere preservati mediante apposite soluzioni architettoniche.

Capo VI Elementi costruttivi

Art.76 - Recinzioni

1. Il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni consone all'ambiente e compatibili con il contesto ambientale e la specifica disciplina urbanistica della zona.
2. Per le zone agricole sono consentite esclusivamente recinzioni leggere realizzate in paletti di legno o di ferro e rete metallica o grigliato in filo metallico che lasci libera un'altezza dal suolo pari almeno a 20 cm interposte a filari di siepi.
3. Le recinzioni su strada o poste in adiacenza a spazi pubblici non devono pregiudicare la visibilità e devono essere realizzate con materiali (non pericolosi e durevoli) tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale e la loro rispondenza alle specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere; devono avere altezza non superiore a m 2,50 dal marciapiede, o - in mancanza dello stesso - non superiore a m 2,65 dal piano stradale, zoccolo o basamento in muratura di altezza non superiore a m 0,80 ed essere di tipo aperto, cioè con cancellata o inferriata metallica aperta. Possono essere autorizzate recinzioni aperte con elementi del tipo prefabbricato sempre che siano realizzate con materiali e forma tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale. Le recinzioni debbono altresì rispettare gli eventuali allineamenti preesistenti nonché gli allineamenti prescritti in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi; nelle zone residenziali, nel

tratto d'angolo tra due strade, le recinzioni insistenti non devono ostacolare la visibilità per una lunghezza di ml 3.

4. Le recinzioni che non prospettano su spazi pubblici devono avere altezza non superiore a m 2,50 dallo stato naturale del suolo.

Art.77 - Piscine e impianti sportivi ad uso privato

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee è ammessa, quando non direttamente esclusa dal P.G.T., in tutte le zone classificate dallo strumento urbanistico generale a destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria ed è esclusa, salvo la preesistenza di manufatti residenziali, nelle zone riservate al settore primario (agricolo e boschivo).
2. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiți nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiți nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte;
 - d) la realizzazione di piscine completamente interrate e scoperte non soggiace alla normativa sulle distanze tra le costruzioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile né a quelle dai confini, applicabili invece alla realizzazione di piscine seminterrate o fuori terra. In questo caso la distanza non è inferiore a m 2,00.
 - e) le piscine potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili limitatamente allo specchio d'acqua, di altezza non superiore a m. 2,00 , realizzate con uso di materiali trasparenti o traslucidi e strutture in metallo;
3. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art.78 - Serre bioclimatiche

1. Sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti le serre bioclimatiche e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie lorda di ciascun subalterno a cui è collegata;
 - b) la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60% e il materiale utilizzato deve avere un coefficiente di trasmissione luminosa maggiore o uguale a m. 0,6; nella verifica del 60% della superficie trasparente devono essere inclusi la superficie della copertura della serra e l'eventuale parapetto esistente in caso di creazione della serra su terrazzo/balcone esistente.
 - c) deve essere dimostrato, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto conformemente a quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in vigore, la loro funzione di riduzione di 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 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 disposti dalla normativa nazionale e regionale in vigore;

d) la serra deve essere provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;

e) le serre devono essere integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;

f) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore, la serra oltre a non alterare i R.A.I. prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. non potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;

g) all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento;

h) la presenza della serra non deve in alcun modo pregiudicare le condizioni di sicurezza ed efficienza di impianti e/o apparecchi a combustione (quali ad esempio apparecchio di cottura, caldaia, scaldacqua, camino, stufa, forno, ecc.) installati con locali ad essa comunicanti direttamente o indirettamente, in ogni caso devono essere i requisiti tecnici prescritti dalle specifiche norme di sicurezza vigente relative agli impianti ed apparecchi a combustibile gassoso, liquido, e solido la cui installazione e/o modifica dovrà essere certificata da personale tecnico abilitato.

2. I manufatti di cui al comma 1 devono rispettare le norme delle distanze degli edifici.

Art.79 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Sulle coperture a falde inclinate di tutti gli edifici è possibile installare pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio.
2. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.
3. Nel caso di installazione su edifici del Centro storico la prestazione di cui al precedente comma 2 è sempre richiesta indipendentemente dal tipo di intervento edilizio.

Art.80 - Disposizioni relative agli elementi di arredo

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
2. Si considerano manufatti di arredo le seguenti strutture:
 - a) Pergolati, pompeiane o pergo-tende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a 2,40 m.;
 - b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e

durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie; le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 4,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20.

c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

d) manufatti per ricovero di piccoli animali domestici o da cortile di superficie inferiore a mq 2,00 e altezza inferiore a m 1,50;

e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità ancorate a terra e prive di strutture di fondazione. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 4,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20.

3. La realizzazione di tali elementi non soggiace alla normativa sulle distanze tra le costruzioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile né a quelle dai confini.

Art.81 - Disposizioni relative alle opere di corredo

1. Costituiscono opere di corredo degli edifici:
 - a) le strutture prefabbricate retrattili,
 - b) le strutture pressostatiche temporanee su aree private e pubbliche, a servizio di impianti sportivi pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Si intende per struttura prefabbricata retrattile una struttura flessibile di supporto per lo stoccaggio delle merci, il deposito di materiali e/o il ricovero di automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal P.G.T .
3. Tali strutture devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. Le strutture richiedono le autorizzazioni di legge.
4. Per le tipologie di struttura sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di P.G.T.

Art.82 - Autorimesse

1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi di cui al D.P.R. n. 151/2011 ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.
2. I box e le autorimesse potranno essere collocati al piano terra di tutti gli edifici residenziali con l'esclusione degli edifici di valore storico-architettonico e di valore documentale e ambientale, oppure interrati.
3. Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.
4. Potranno essere realizzate autorimesse in corpi separati dagli edifici nel rispetto della superficie coperta e della superficie drenante prevista dal P.G.T.
5. Le autorimesse private non potranno aprirsi direttamente su strada pubblica e dovrà essere garantito il rispetto al Codice della Strada.

Art.83 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato di almeno m 0,50 di altezza, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità. I muri perimetrali dei locali di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m 1,00 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.
2. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi di abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.
4. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm. 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.
5. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

Art.84 - Strade e passaggi privati e cortili

1. Nel Nucleo di Antica Formazione così come identificato dal P.G.T. le pavimentazioni esterne dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio. Le pavimentazioni dei cortili dovranno essere realizzate con:
 - acciottolato / rizzada;
 - pietra naturale;
 - ghiaietto a terra battuta;
 - calcestre.

2. Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, opus incertum o comunque con finitura lucida. È vietato l'utilizzo di masselli autobloccanti e di asfaltature di qualsiasi colore e tipologia.

TITOLO IV – VERIFICA DEGLI ASPETTI DI INTERESSE IGIENICO-SANITARIO E IGIENICO-EDILIZIO

Art.85 - Superficie scoperta e drenante

1. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:
 - 30% nelle zone residenziali;
 - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
2. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti. Nei casi di:
 - a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;i parametri di superficie scoperta drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art.86 - Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto

1. L'impiego di materiali ecosostenibili e riciclati, deve garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici. I materiali utilizzati per gli interventi edilizi in ogni caso:
 - devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;
 - non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
 - non devono produrre emissioni nocive durante produzione, posa e rimozione;
 - non devono contenere fibre d'amianto.In caso di incendio
 - non devono produrre gas velenosi;
 - se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente nel rispetto delle norme di settore.
2. Il proprietario (o comunque i soggetti obbligati) di strutture in cui sono presenti materiali contenenti amianto sono tenuti alla redazione e all'attuazione di un adeguato "programma di controllo e manutenzione" di detti materiali, al fine di ridurre al minimo la dispersione di fibre di amianto nell'ambiente, come prescritto dal DM 6 ottobre 1994 (applicazione dell'art. 6 comma 3 della Legge 27 marzo 1992 n. 257)".

Art.87 - Illuminazione - benessere visivo

1. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. Livelli adeguati di comfort visivo si ottengono considerando l'orientamento dell'edificio, la sua collocazione, le dimensioni e le ubicazioni delle finestre, l'ubicazione, le potenze e il colore di temperature delle fonti artificiali, il controllo delle riflessioni, degli abbagliamenti, delle schermature, evitare illuminazioni prive di contrasto o vibranti ecc. La luce è l'elemento essenziale per una buona visione, così come la sua qualità ed intensità hanno un'influenza diretta sul comfort visivo. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta. Anche i locali accessori (sale da gioco, sottotetti accessibili, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
2. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Tra le soluzioni volte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici, purché i valori del FLD risultino congruenti con quelli indicati al comma precedente. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc., sebbene sia preferibile l'adozione di sistemi per garantire un livello di illuminamento naturale anche inferiore ai valori precedentemente indicati (camini di luce, condotti di sole, ecc.).
3. Gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord.

Art.88 Ventilazione

1. Negli interventi di nuova edificazione devono essere previste soluzioni che consentano la ventilazione naturale degli spazi che compongono il corpo edilizio, prioritariamente mediante la forma e l'orientamento dell'edificio stesso. A tal fine deve essere tenuta presente la disposizione degli ambienti in cui si svolge la maggior parte della vita abitativa e degli spazi che invece hanno meno bisogno di riscaldamento e illuminazione, attraverso l'impiego di opportune configurazioni planimetriche e formali. Configurazioni volumetriche molto compatte sono in grado di ridurre le dispersioni di calore ed aumentare i guadagni di radiazione solare quando la temperatura esterna è maggiore di quella interna. L'impiego di forme più aperte dell'edificio consente maggiori scambi per la ventilazione, determina l'ampiezza delle superfici corrispondenti alle diverse esposizioni, influenza la possibilità di raccogliere e di immagazzinare la radiazione solare interagendo contestualmente con i venti dominanti della zona.
2. Per ogni alloggio è auspicabile la presenza di almeno due fronti dotati di aperture.

Art.89 - Prevenzione del gas radon

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
2. Il riferimento per tali criteri è la "DDG 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma. La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi,

con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

3. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art.90 - Manutenzione delle aree scoperte. Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

1. Gli spazi inedificati devono essere conservati costantemente libere da impaludamenti ed inquinamenti a cura dei proprietari ovvero da coloro che ne hanno la disponibilità. Ciò anche al fine di prevenire l'instaurarsi di focolai larvali di zanzare ed altri insetti il cui ciclo biologico si sviluppa anche solo parzialmente in acqua; devono inoltre essere rimosse, a cura dei proprietari, macerie, rifiuti e/o condizioni statiche precarie che rendano difficoltoso o impossibile l'accesso e l'effettuazione di operazioni di disinfestazione, derattizzazione e bonifica qualora ritenute necessarie.

Art.91 - Prevenzione degli incidenti domestici

1. La prevenzione degli incidenti domestici deve essere attuata mediante strategie preventive dirette sia alla persona (in modo da incidere sui fattori di rischio comportamentali e individuali) che agli habitat residenziali (in modo da incidere sui fattori di rischio ambientale). I fattori di rischio ambientali possono essere efficacemente fronteggiati attraverso il diffondersi di buone pratiche progettuali e costruttive tendenti al miglioramento della sicurezza d'uso dei diversi profili di utenza negli habitat residenziali (adozione di accorgimenti tecnici quali il miglioramento dell'illuminazione, installazione dei corrimano, maniglie di assistenza per doccia e vasca da bagno, strisce adesive antiscivolo per le scale, oltre a ulteriori proposte tecnico-progettuali rivolte alla prevenzione delle seguenti tipologie di infortunio (in coerenza con le principali casistiche di incidente domestico):
 - CADUTE DA O SULLE SCALE
 - CADUTE CONSEGUENTI A SCIVOLATA
 - CADUTE CONSEGUENTI A INCIAMPO O PASSO FALSO
 - CADUTE DALL'ALTO
 - URTI O COLLISIONI CON PARTI DEL FABBRICATO
 - COLLISIONI CON OGGETTI IN CADUTA
 - ELETTRUCUZIONI
 - INCENDI DI NATURA ELETTRICA
 - EVENTI CONNESSI CON L'UTILIZZO DEL GAS.

Art. 92 - Inquinamento elettromagnetico interno degli edifici

1. Gli ambienti interni degli edifici subiscono gli effetti dell'inquinamento elettromagnetico, dovuto, da una parte dalle emissioni degli apparati e dispositivi elettrici ed elettronici e ai componenti dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica dell'edificio, quali conduttori, quadri elettrici, cabine elettriche, dorsali, e, dall'altra, dai campi magnetici emessi da sorgenti esterne come le linee elettriche ad alta, media e bassa tensione, stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione. Al fine di garantire livelli di esposizione, tra i più bassi possibili, è opportuno che in fase di progettazione si valuti attentamente la presenza delle sorgenti di campo, per poi adottare le misure ritenute più idonee.

TITOLO V – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.93 - Vigilanza e sanzioni

1. L'attività di vigilanza sui cantieri sulle costruzioni e sull'uso del suolo è svolta dalla Polizia Comunale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, in reciproca autonomia. La Polizia Comunale, comunque, presta l'assistenza eventualmente richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale, ed a questo riferisce degli accertamenti compiuti, inviando copia dei relativi verbali.
2. I rapporti all'Autorità giudiziaria sono redatti e spediti a cura della Polizia Comunale, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale comunica l'esito degli accertamenti dallo stesso compiuti in via autonoma, inviando copia dei verbali relativi ai fatti rilevanti sotto il profilo penale.
3. L'individuazione delle sanzioni amministrative da applicare e l'irrogazione delle stesse ed il relativo procedimento sono regolati dalle disposizioni di legge vigenti in materia: al riguardo provvede l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche per i casi di violazione in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali per la parte delegata ai Comuni.
5. Il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore debbono fornire ai rappresentanti dell'A.C. le informazioni e l'assistenza necessarie per effettuare rilievi e misurazioni.

Art.94 - Sanzioni per violazione delle norme del Regolamento Edilizio

1. Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L. 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 1.000,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni. Gli importi minimi e massimi di detta sanzione amministrativa per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.