

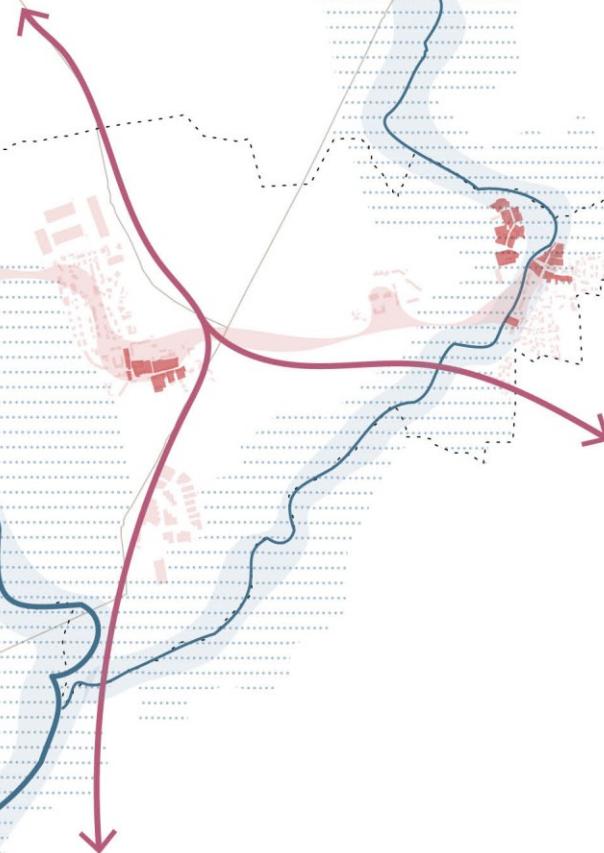


Comune di Colturano

Colturano

REGOLAMENTO EDILIZIO

— ottobre 2025 —



Adottato con delibera C.C. n. __ del __

Approvato con delibera C.C. n. __ del __

CREDITS

> COMUNE DI COLTURANO

Sindaco

Giulio Enrico Maria Guala

Responsabile Servizi Gestione e Sviluppo del Territorio

Silvia Fausto

> CENTRO STUDI PIM

Direttore

Franco Sacchi

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Dario Sbalzarini [Consulente esterno]

Regolamento Edilizio in adeguamento alla DGR XI/695 del 24/10/2018, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del DPR 380 del 6 giugno 2001

INDICE

| | |
|--|-----------|
| PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE | 5 |
| art. 1 Oggetto e finalità | 6 |
| art. 2 Disciplina generale dell'attività edilizia | 6 |
| art. 3 Definizioni uniformi dei parametri edilizi | 6 |
| art. 4 Pubblicità delle disposizioni in materia edilizia | 6 |
| PARTE II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA | 7 |
| TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI | 8 |
| Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi | 8 |
| art. 5 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico | 8 |
| art. 6 Titoli abilitativi..... | 8 |
| art. 7 Attuazione degli interventi edilizi..... | 9 |
| art. 8 Modalità diretta convenzionata..... | 9 |
| art. 9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione delPaesaggio | 10 |
| art. 10 Autorizzazione Paesaggistica..... | 11 |
| art. 11 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica | 12 |
| art. 12 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie | 12 |
| art. 13 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale | 12 |
| art. 14 Modalità di coordinamento con il SUAP | 13 |
| Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi | 13 |
| art. 15 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati..... | 13 |
| art. 16 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento..... | 13 |
| art. 17 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)..... | 13 |
| art. 18 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi..... | 14 |
| art. 19 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità | 14 |
| art. 20 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni | 14 |
| art. 21 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale..... | 15 |
| art. 22 Parere preventivo | 16 |
| TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI | 17 |
| Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori | 17 |
| art. 23 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori | 17 |
| art. 24 Interruzione dei lavori | 17 |
| art. 25 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia | 17 |
| art. 26 Varianti..... | 17 |
| art. 27 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase diesecuzione dei lavori | 18 |
| art. 28 Comunicazione fine lavori | 18 |

| | |
|---|-----------|
| art. 29 Occupazione e manomissione del suolo pubblico..... | 18 |
| art. 30 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordignibellici e materiale proveniente da scavi | 18 |
| Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori | 19 |
| art. 31 Principi generali dell'esecuzione dei lavori..... | 19 |
| art. 32 Punti fissi di linea e quote di livello | 19 |
| art. 33 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie..... | 19 |
| art. 34 Cartelli di cantiere | 21 |
| art. 35 Criteri da osservare per scavi e demolizioni..... | 23 |
| art. 36 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze..... | 24 |
| art. 37 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle | 24 |
| art. 38 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici..... | 26 |
| art. 39 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori..... | 26 |
| TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI | 27 |
| Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio | 27 |
| art. 40 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici | 27 |
| art. 41 Requisiti prestazionali degli edifici | 27 |
| art. 42 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche..... | 27 |
| art. 43 Prestazioni energetiche degli edifici..... | 27 |
| art. 44 Clima e impatto acustico | 27 |
| art. 45 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili | 28 |
| art. 46 Invarianza idraulica e idrologica | 28 |
| art. 47 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio | 28 |
| art. 48 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali | 28 |
| art. 49 Tutela di suolo e sottosuolo | 29 |
| art. 50 Bonifiche e qualità dei suoli | 30 |
| art. 51 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti | 30 |
| art. 52 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza..... | 31 |
| art. 53 Locali seminterrati e sotterranei | 31 |
| art. 54 Intercapedini e vespai | 32 |
| art. 55 Locali sottotetto non agibili..... | 32 |
| art. 56 Recupero dei locali sottotetto | 32 |
| art. 57 Elementi aggettanti, parapetti e davanzali, sporti | 32 |
| art. 58 Soppalchi | 34 |
| art. 59 Qualità dell'aria | 34 |
| art. 60 Requisiti illuminotecnici | 34 |
| art. 61 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici..... | 34 |
| art. 62 Caratteristiche ambientali e microclimatiche..... | 34 |
| art. 63 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia..... | 34 |
| art. 64 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto..... | 34 |

| | |
|---|-----------|
| Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico | 37 |
| art. 65 Strade | 37 |
| art. 66 Portici e gallerie..... | 37 |
| art. 67 Piste ciclabili | 37 |
| art. 68 Aree per parcheggio pubbliche e private | 38 |
| art. 69 Piazze e aree pedonalizzate..... | 38 |
| art. 70 Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali | 39 |
| art. 71 Passi carrai, uscite per autorimesse e accessi pedonali | 39 |
| art. 72 Chioschi e dehors posizionati su suolo pubblico | 40 |
| art. 73 Recinzioni e muri di cinta | 42 |
| art. 74 Recinzioni in zona agricola | 43 |
| art. 75 Numerazione civica | 43 |
| art. 76 Disciplina del verde | 43 |
| Capo III – Infrastrutture e reti tecnologiche | 44 |
| art. 77 Tutela del suolo e del sottosuolo | 44 |
| art. 78 Infrastrutture e reti tecnologiche..... | 44 |
| art. 79 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati | 44 |
| art. 80 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete..... | 46 |
| art. 81 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energiaelettrica | 46 |
| art. 82 Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione..... | 46 |
| art. 83 Impianti solari termici e fotovoltaici | 46 |
| art. 84 Telecomunicazioni..... | 46 |
| art. 85 Rete di illuminazione pubblica | 46 |
| art. 86 Illuminazione esterna negli spazi privati | 47 |
| Capo IV - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico | 47 |
| art. 87 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi..... | 47 |
| art. 88 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio..... | 47 |
| art. 89 Piano del colore..... | 47 |
| art. 90 Allineamenti | 48 |
| art. 91 Coperture degli edifici | 48 |
| art. 92 Illuminazione pubblica | 49 |
| art. 93 Griglie ed intercapedini | 49 |
| art. 94 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altriimpianti tecnici | 49 |
| art. 95 Serramenti esterni degli edifici | 50 |
| art. 96 Tende e vetrine | 51 |
| art. 97 Insegne commerciali e mezzi pubblicitari | 51 |
| TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO | 52 |
| art. 98 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni eusi del territorio..... | 52 |
| art. 99 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori | 52 |
| art. 100 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari..... | 52 |
| TITOLO V NORME TRANSITORIE | 54 |
| art. 101 Aggiornamento del regolamento edilizio..... | 54 |
| art. 102 Disposizioni transitorie | 54 |

PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

art. 1 Oggetto e finalità

1. Il Regolamento Edilizio disciplina procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
2. Il Regolamento Edilizio si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, al Regolamento Locale di Igiene, alle Norme di Attuazione del Piano di Governo del Territorio e agli altri regolamenti comunali.
3. Nel caso in cui le disposizioni del Regolamento Edilizio e di altre norme comunali risultassero in contrasto tra loro, si applica la disposizione più restrittiva. Restano prevalenti le disposizioni del PGT se in contrasto.

art. 2 Disciplina generale dell'attività edilizia

1. Per la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, si rinvia alle disposizioni statali e regionali vigenti al momento dell'applicazione:
 - a) definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa;
 - e) requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - alle fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
 - agli accessi stradali;
 - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - ai siti contaminati.
 - f) disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

art. 3 Definizioni uniformi dei parametri edilizi

1. Per quanto concerne le definizioni dei parametri edilizi si rimanda alle definizioni di cui all'Allegato A alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695. Si rimanda inoltre all'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per le definizione di rilevanza urbanistica.

art. 4 Pubblicità delle disposizioni in materia edilizia

1. Del presente Regolamento, dello strumento urbanistico comunale e di ogni atto generale in materia di edilizia e urbanistica, viene data idonea pubblicità attraverso il sito internet istituzionale.
2. Sul sito web istituzionale, nello sportello telematico è resa disponibile la modulistica.
3. Dell'avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire viene data notizia mediante pubblicazione sull'albo pretorio ai sensi della normativa vigente in materia.

PARTE II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

art. 5 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 s.m.i..
2. Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e gli altri eventuali Enti e Amministrazioni chiamati a pronunciarsi.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri uffici competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi.
4. In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
 - a) per Responsabile del Procedimento, come definito dagli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo -, il responsabile della specifica struttura organizzativa cui è attribuito il procedimento o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
 - b) per Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il Responsabile dei Servizi di Gestione e Sviluppo del Territorio a cui compete il coordinamento delle attività edilizie e quanto disciplinato dallo Statuto Comunale e dal vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi.
5. Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.
6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, gli atti di assenso, comunque denominati, degli Enti e Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.
7. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una o più copie cartacee della documentazione trasmessa telematicamente, la cui conformità deve essere asseverata dal progettista abilitato.

art. 6 Titoli abilitativi

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i provvede alla ricezione delle comunicazioni di inizio lavori asseverate, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di agibilità, delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle comunicazioni di inizio e fine lavori e di ogni altro atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.

2. È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliare, porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento complessivo segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
3. È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica risultante.
4. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo D.P.R.

art. 7 Attuazione degli interventi edilizi

1. L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le modalità di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole:
 - a) intervento edilizio diretto;
 - b) intervento edilizio diretto convenzionato;
 - c) pianificazione attuativa.
2. Tutti i progetti di opere edilizie, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

art. 8 Modalità diretta convenzionata

1. Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione così come definiti dal Dpr 380/2001 e dalla Legge Regionale 12/2005.
2. Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione è presupposto per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detto atto, registrato e trascritto, costituisce parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
3. È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
4. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente domanda di permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
 - a) uno schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto legittimato, nel quale è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tale testo potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi;
 - b) documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente ai contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra.
5. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti della convenzione.
6. Nel caso di realizzazione e/o gestione di servizi di interesse pubblico generale l'ufficio comunale competente verifica e sottopone il progetto all'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei contenuti della convenzione.
7. A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria e, laddove necessaria, di Deliberazione da parte dell'organo competente, il Responsabile del Servizio assume gli atti necessari alla definizione del titolo edilizio invitando il soggetto legittimato alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.
8. Il Responsabile del Procedimento verifica l'effettuazione di quanto indicato al punto precedente e le

garanzie presentate dal richiedente in merito agli obblighi della convenzione.

9. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi previsti dal PGT che contemplano:
 - a) la cessione/acquisizione di diritti di proprietà di aree e/o servitù nell'ambito di procedimenti edilizi/urbanistici con eventuale contestuale sistemazione a scomputo/non a scomputo oneri della stessa;
 - b) la realizzazione di nuovi servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (non strettamente funzionali all'intervento in oggetto) e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di un intervento di trasformazione edilizia/urbanistica;
 - d) gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate dai provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

art. 9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 81 della LR 12/2005 e della D.G.R. 4348/2021 è l'organo tecnico-consultivo del Comune che esprime pareri obbligatori, non vincolanti - salvo diversa disposizione di legge e disposizioni specifiche del PGT - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie successivamente elencate. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
2. La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei procedimenti di cui al c. 3 dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una 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.
4. Nell'espressione del parere la Commissione dovrà tener conto delle Disposizioni per la qualità urbana e inserimento paesaggistico di cui Titolo III Capo V del presente Regolamento, delle disposizioni di cui alla D.G.R. 2727/2011, nonché dei contenuti degli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale.
5. La Commissione, ai sensi della D.G.R. 4348/2021, è così composta:
 - a) da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 5 (cinque) membri (compreso il Presidente), con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio. In particolare i Componenti della Commissione devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno quinquennale se laureati ed almeno decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate.
 - b) I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi contenenti i criteri di selezione, rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Associazioni, ad altri organismi rappresentanti operanti in materia di sviluppo del territorio che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati. I membri della Commissione sono nominati dalla Giunta previa comparazione dei curricula. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune.
 - c) La giunta, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente e il vice Presidente, che deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione e aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
 - d) La carica di componente della Commissione è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale o municipale, ovvero di membro della Giunta comunale o municipale;

- con il rapporto di lavoro dipendente, continuativo o temporaneo, con il Comune o Enticontrollati, aziende o società partecipate;
- e) Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.
- f) Si fa riferimento, qualora compatibile, alle norme del D.lgs. 39/2013, in tema di “Disposizioni in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico”.
- g) I componenti della commissione dovranno autocertificare l'assenza di cause di esclusione per incompatibilità o inconferibilità per l'affidamento dell'incarico. Accettando la nomina in Commissione Comunale per il Paesaggio, ogni componente della stessa si impegna a presentare un elenco relativo a interventi edilizi in corso all'interno del territorio comunale per i quali stia svolgendo la sua attività professionale.

6. Durata della Commissione:

- a) I componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio durano in carica 5 anni decorrenti dalla data della nomina e/o fino all'insediamento di una nuova Commissione a seguito della procedura di cui alla D.G.R. 4348/2021. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, la Giunta, provvede alla sua sostituzione attingendo dalle candidature presentate previa verifica dei requisiti richiesti nel precedente punto. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza dell'incarico del soggetto sostituito.
- b) Costituiscono cause di decadenza da componente della Commissione Comunale per il Paesaggio:
 - la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della Commissione previste nel precedente comma 2;
 - l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive o a sei sedute della Commissione nel corso di un anno solare.
 - La decadenza è dichiarata dalla Giunta. In tal caso, la Giunta procede alla nomina di un altro componente (con le modalità di cui al precedente punto), che rimane in carica fino al termine del mandato della Commissione.

7. Funzionamento della Commissione:

- a) Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni.
- b) Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto. I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice-Presidente.
- c) La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito.

art. 10 Autorizzazione Paesaggistica

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
2. Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt.146,147 e 159 del D.lgs. 42/2004, ai sensi dell'arti. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, come sostituito dall'art. 2 del Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali.
3. Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata nonché alle ulteriori norme di semplificazione previste per specifici interventi.

4. La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula il proprio parere.
5. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

art. 11 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con il Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta/asseverazione dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico.
2. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (v. D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).
3. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.
4. Rimangono inoltre soggetti al parere della Commissione del Paesaggio i progetti di "recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", ai sensi art. 63 e seguenti della L.R. 12/2005, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico con le modalità previste dall'art. 64 comma 8 della L.R. 12/2005.
5. A giudizio motivato del Responsabile del Procedimento potranno essere sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio i progetti e le relative valutazioni di impatto paesistico di ulteriori interventi edilizi rispetto a quelli per cui è previsto parere obbligatorio dal PGT e dalla normativa vigente.

art. 12 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art.32 della LR 12/2005, costituisce il punto di accesso per il privato che intende presentare titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi.
2. L'Amministrazione Comunale attiva uno sportello telematico per la compilazione e trasmissione delle Pratiche Edilizie. L'obbligatorietà della trasmissione telematica delle pratiche edilizie tramite lo sportello telematico viene definita tramite atto del Responsabile dei Servizi di Gestione e Sviluppo del Territorio.
3. Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intende regolarmente prodotta alla data di avvenuta trasmissione mediante lo sportello telematico. In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.
4. I progetti presentati in modalità telematica dovranno essere predisposti con le procedure previste da tale servizio e corredata della relativa documentazione, come previsto dalla normativa vigente e integrata da quanto indicato dal sito istituzionale e dallo sportello telematico.

art. 13 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
 - a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
 - b) fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
 - c) dare dimostrazione grafico/numerica del rispetto delle principali norme ad esso applicabili;
 - d) rappresentare la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto contraddistinto convenzionalmente con il giallo/rosso, da riportare in legenda, da applicarsi anche

alle destinazioni d'uso dei locali; diverse indicazioni dovranno essere espressamente riportate in legenda e finalizzate ad una migliore comprensione del progetto edilizio;

2. Inoltre, nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nonché di realizzazione di opere di urbanizzazione, deve essere presentata documentazione digitale georeferenziata con l'indicazione del perimetro dell'ambito di intervento, delle eventuali aree di cessione e delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, da aggiornarsi a seguito dell'ultimazione dei lavori.

art. 14 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Sono attribuite allo Sportello Unico per l'Edilizia le pratiche edilizie pervenute tramite SUAP, fermo restando quanto definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive -, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

art. 15 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi illegittimi deve avvenire nell'osservanza dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e della Legge Regionale 12/2005 art. 50, cui si rimanda.

art. 16 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, demolizioni complete seguite da ricostruzione ovvero nel caso di pianificazione attuativa e Permessi di Costruire Convenzionati, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio. Il "vincolo di asservimento" dovrà in ogni caso essere presentato in caso di cessione anche parziale dell'area/immobile con procedimento edilizio/urbanistico in itinere, pena l'efficacia del provvedimento stesso.
2. È facoltà del Responsabile del procedimento estendere l'obbligo del "vincolo di asservimento" nel caso di interventi particolarmente complessi che riguardano proprietà diverse.
3. Il vincolo di asservimento e l'atto ricognitivo di densità permangono con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT.
4. Dovrà essere presentato opportuno atto di impegno in carta semplice a produrre il "vincolo di asservimento". Il vincolo di asservimento e l'atto di densità vengono costituiti mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscriversi e trascriversi a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato e prodotto in duplice copia, prima della richiesta di agibilità. Il non rispetto dell'impegno prevede l'annullamento del titolo edilizio.
5. Nel caso di diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti nell'atto di asservimento o di densità dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori e la localizzazione puntuale delle aree oggetto di trasferimento/perequazione. In questo caso il certificato dei diritti edificatori dovrà essere obbligatoriamente consegnato in originale entro la formazione del titolo.
6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto alla Segreteria Comunale che ne detiene la raccolta ai sensi di legge in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa Regionale in materia.
7. Le specifiche di dettaglio dei contenuti degli atti di "vincolo di asservimento" possono essere definite tramite atto del Dirigente del Servizio.

art. 17 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le destinazioni urbanistiche e le prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, oltre la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, relativi ad una determinata area puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.

2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente.
3. La richiesta avviene in modalità telematica e la documentazione necessaria per il rilascio del CDU, previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria e delle marche da bollo, è indicata sullo sportello telematico.

art. 18 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda. Per quanto concerne la segnalazione certificata di inizio attività, si rimanda all'art. 23 del DPR 380/2001 e all'art. 42 della LR 12/2015 e s.m.i.
2. La proroga, solo per i casi previsti dalla legge, deve essere richiesta formalmente in data utile prima della scadenza del termine.
3. In caso di proroga l'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della eventuale 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.
4. Se l'intervento non ultimato è di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia si demanda a quanto previsto dall'art.15 del DPR 380/2001 e s.m.i.

art. 19 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, 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. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
 - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
 - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori al 90% ai valori minimi previsti dal presente regolamento;
 - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 70% ai valori minimi previsti dal presente regolamento);
 - e) assenza di idonei servizi igienici;
 - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile,
 - g) assenza di spazio o locale cucina;
 - h) assenza di idoneo impianto elettrico.
3. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità, attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi e presentazione agli uffici Comunali competenti, di nuova segnalazione certificata di agibilità inerente gli interventi eseguiti.

art. 20 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal DPR 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.R. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie linda (SL) o al volume urbanistico (VU) oggetto di intervento, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.
3. Per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se

il calcolo è effettuato sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento e secondo quanto disposto all'art. 48 della LR 12/2005.

4. Il contributo di costruzione di cui al presente articolo, è ridotto o non è dovuto nei casi previsti dalla normativa statale e regionale o da atti dell'Amministrazione comunale.
5. In caso di presentazione di procedura autocertificata, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, la documentazione necessaria alla sua quantificazione, deve essere allegata alla segnalazione medesima.
6. In caso di presentazione di procedura autocertificata, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione possono essere considerate efficaci esclusivamente qualora il Contributo di Costruzione venga versato in autoliquidazione dal richiedente. In tutti gli altri casi l'efficacia della pratica edilizia è da considerarsi condizionata al pagamento del dovuto Contributo di Costruzione come richiesto.
7. È ammessa la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, secondo le modalità stabilite da apposita delibera di Giunta Comunale, da richiedersi entro 30 giorni dall'avviso di rilascio del Permesso di Costruire.

art. 21 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria dovuti per interventi edilizi, si rinvia alla disciplina statale e regionale vigente e a quanto disposto dal Piano dei Servizi. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri 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.
2. Le condizioni e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PGT e nel rispetto della pertinente normativa statale possono essere definite opportune Linee Guida da approvarsi con Deliberazione della Giunta Comunale.
3. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
4. 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 presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate o diversi accordi tra l'amministrazione comunale e gli operatori nell'ambito di procedure convenzionate.
5. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.
6. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e dalla normativa vigente.
7. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 5 e 6, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.
8. Restano comunque possibili diverse articolazioni degli scomputi sulla base di casi espressamente previsti dalla disciplina statale e regionale nell'ambito di piani attuativi e/o interventi in modalità convenzionata.

art. 22 Parere preventivo

1. Quando l'intervento edilizio, non già soggetto alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, incide in modo significativo sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica, può essere oggetto di istanza di parere preventivo. Il progetto relativo alla richiesta di parere preventivo è costituito almeno da:
 - a) una relazione contenente:
 - la descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
 - la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento;
 - l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso con le eventuali variazioni previste;
 - l'indicazione delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare;
 - l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi.
 - b) i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona.
 - c) elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale.
 - d) esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto. Il parere preventivo della Commissione edilizia su uno schema preliminare di progetto ha lo scopo di rendere note, preventivamente alla stesura del progetto definitivo, eventuali condizioni relative agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possono assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa.
2. Qualora l'intervento richieda l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il progetto in argomento è costituito, oltre che dagli elementi sopra indicati, anche da una relazione contenente:
 - a) l'indicazione della fonte del vincolo;
 - b) la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce;
 - c) la descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile;
 - d) l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela.
3. Il contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici, di cui ai due commi precedenti, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede un parere preliminare. Il dirigente, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.
4. Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale. L'espressione di parere preliminare favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio e non può essere vincolante per la successiva presentazione di procedimenti edilizi.
5. Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni. Il parere preventivo è soggetto al pagamento dei diritti di istruttoria.

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**art. 23 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori**

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edili. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziatì" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere, e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio o in ogni altra opera edilizia. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
2. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001 e s.m.i, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; pertanto, è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data. Il termine può essere prorogato ai sensi di Legge, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
3. Nel caso di titoli edili autocertificati l'inizio lavori può avvenire solo a seguito dell'efficacia degli stessi, nei termini previsti dal DPR 380/2001 per lo specifico procedimento e, in caso di presentazione contestuale dell'istanza di acquisizione di atti di assenso, solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 23 bis comma 2 del DPR 380/2001.
4. Decorso 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 previo richiesta esplicita del richiedente da inviarsi entro 24 mesi dalla data di termine dell'inizio dei lavori, comprese le eventuali proroghe.

art. 24 Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale, dandone tempestiva comunicazione anche in via telematica all'Amministrazione comunale. La comunicazione dovrà indicare lo stato di consistenza delle opere oggetto di intervento da redigersi a cura del Direttore dei Lavori.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio come meglio specificato all'art.18.

art. 25 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

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

art. 26 Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edili possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia.
2. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo, fatti salvi i casi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i.. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Dirigente dell'unità

organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.

3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

art. 27 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Le eventuali sostituzioni dei soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, nominati il direttore o dell'assuntore dei lavori, vanno immediatamente comunicate non oltre 5 giorni allo SportelloUnico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del titolo abilitativo e dall'interessato.
2. I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti; ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia asseverata circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

art. 28 Comunicazione fine lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo sportello telematico dal Direttore dei Lavori entro quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate siano state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
5. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

art. 29 Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. La concessione/autorizzazione di occupazione e di manomissione del suolo pubblico o privato soggetto a servitù di pubblico passaggio deve essere richiesta in modo specifico all'Amministrazione Comunale e, ove previsto, in caso di manomissione, è subordinata all'indagine dei servizi a rete esistenti nel sottosuolo secondo quanto disposto dal PUGSS e dal Regolamento di manomissione del suolo pubblico.
2. Relativamente alla realizzazione dei cappotti finalizzati al contenimento dei consumi energetici, con occupazione di spazio pubblico, non si applica il canone di occupazione suolo pubblico (COSAP). Si rimanda inoltre a quanto stabilito all'art. 57 del presente regolamento.
3. La posa degli armadi stradali è autorizzata dalla struttura comunale competente solo come parti integranti e funzionali dei servizi a rete installati. Il loro posizionamento deve avvenire nel rispetto delle norme del Codice della Strada e della L. 13/1989, non deve alterare o turbare il decoro urbano dell'area né compromettere visuali di interesse storico-ambientale e non deve pregiudicare la sicurezza delle proprietà private. Quando, per dimostrate ragioni tecniche, è necessario provvedere alla posa di nuovi armadi in adiacenza/prossimità di altri già esistenti la struttura comunale competente valuterà la soluzione migliore che si armonizzi nel contesto urbano.

art. 30 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi

1. In caso di ritrovamenti in fase di scavi è prescritta l'interruzione dei lavori e si attuano le disposizioni e prescrizioni a norma di legge in funzione alla tipologia di ritrovamento.
2. Nei casi in cui viene richiesta l'Indagine Ambientale preliminare e i risultati per la verifica dello stato di

qualità del suolo e sottosuolo, ai sensi del successivo articolo 51 del presente Regolamento, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V Parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs n. 152/06) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, mediante l'utilizzo dei moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838.

3. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n. 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs 152/06.
4. Il procedimento istruttorio si svolge secondo la procedura ordinaria (ex articolo 242 D.Lgs n.152/06) o secondo le procedure semplificate (ex articoli 242bis e 249), laddove ne ricorrono le condizioni.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

art. 31 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.
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 edili. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.

art. 32 Punti fissi di linea e quote di livello

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare del permesso di costruire può richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso di costruire. Nell'esecuzione dell'opera il titolare del permesso di costruire deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli verranno comunicati entro 10 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare del permesso di costruire è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui ai commi precedenti sono eseguite dal Titolare del permesso di costruire o dall'assuntore dei lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

art. 33 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la 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 ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli\elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio competente specifica autorizzazione in deroga.
8. Fatte salve più restrittive norme di legge o regolamentari gli orari di lavoro dei cantieri edili sono (salvo deroghe per casi particolari che dovranno essere concesse in forma espressa con provvedimento del Responsabile dei Servizi di Gestione e Sviluppo del Territorio), i seguenti:
 - a) Feriali: ore 7.30 – 19.00
 - b) Festivi e prefestivi: ore 9.00 – 18.00

Le seguenti operazioni rumorose:

- a) demolizioni;
- b) scavi di sbancamento con volumi superiori a mc 1.000;
- c) scavi in sezione ristretta con materiali di notevole consistenza;
- d) fresatura in parete;
- e) utilizzo di motoseghe o seghe elettriche;
- f) utilizzo di battipalo.

Devono essere autorizzate in forma espressa, anche in deroga, come previsto dalla normativa vigente, e di norma sono vietate:

- a) dalle ore 19.00 alle ore 07.30 nei giorni feriali;
- b) dalle ore 18.00 alle ore 9.00 nei giorni festivi.

L'autorizzazione in deroga dovrà essere preventivamente acquisita anche per le attività che dovessero essere necessariamente svolte nella fascia oraria compresa tra le ore 19.00 e le ore 7.30. L'istanza deve essere presentata dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori indicata nel procedimento edilizio, almeno 30 (trenta) giorni prima del previsto inizio attività.

9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché all'interno delle fasce orarie previste dal Piano Acustico Comunale, devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei

limiti acustici.

10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dall'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
12. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dai nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.
13. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
14. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
15. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisionali (es. ponteggi) comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione per l'occupazione del suolo pubblico; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
16. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
17. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
18. Tutte le recinzioni e strutture provvisionali dovranno essere segnalate come indicato dal vigente Codice della Strada (artt. 21 e 27) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (artt. da 30 a 43).
19. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta alla Polizia Locale l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
20. Le aeree di cantiere o funzionali allo stesso che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare al Regolamento per l'applicazione del Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP).

art. 34 Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori e dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
3. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
 - b) Oggetto dell'intervento
 - c) Estremi catastali
 - d) Titolare e Committente dell'intervento
 - e) Data inizio dei lavori
 - f) Termine massimo di fine lavori
 - g) Progettista
 - h) Direttore Lavori
 - i) Progettista strutture (se previsto)
 - j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
 - k) Progettista impianti (se previsto)
 - l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
 - m) Impresa/e assuntrice dei lavori
 - n) Imprese esecutrici dei lavori
 - o) Responsabile del cantiere
 - p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
 - r) Estremi notifica preliminare (se dovuta)
 - s) Collaudatore statico (se previsto)
 - t) Certificatore energetico (se previsto)
2. Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nuova costruzione il cartello, nonché per interventi interessanti spazi pubblici o ad uso pubblico, dovrà essere affiancato/integrato un ulteriore cartello di dimensioni minime m. 0,75 x 1,50 che preveda una o più rappresentazione assonometriche/prospettiche a colori o fotorealistiche al fine di illustrare le opere oggetto di intervento ed il suo impatto sul paesaggio.
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- a) Estremi atti autorizzativi
 - b) Concessionario dell'opera
 - c) Responsabile Unico del Procedimento
 - d) Oggetto dell'appalto
 - e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
 - f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
 - g) Modalità di realizzazione
 - h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
 - i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
 - j) Ribasso d'asta
 - k) Impresa appaltatrice
 - l) Imprese sub-appaltatrici
 - m) Progettista architettonico
 - n) Progettista strutture
 - o) Progettista impianti tecnici
 - p) Direttore lavori
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
 - r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
 - s) Direttore di cantiere
 - t) Assistente tecnico
 - u) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
 - w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
 - x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante
5. Il cartello di cantiere come sopra definito ai commi 2 e 3, qualora privo di elementi pubblicitari, è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR

380/2001) oltre alle sanzioni amministrative previste dal presente regolamento.

7. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

art. 35 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate alla discesa al suolo delle macerie e/o attrezzi, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
10. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
11. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve
 - b) essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - c) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo;

- f) alla verifica delle procedure e degli obblighi relativi e derivanti dal PUGSS;
 - g) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati, secondo le indicazioni del PUGSS.
12. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. Qualora si prefiguri tale rischio dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale previo richiesta di occupazione di spazio pubblico ai sensi della disciplina vigente.
13. Si precisa inoltre che l'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
14. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale ed ai soggetti terzi coinvolti, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
15. I materiali risultanti dalle demolizioni non possono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per particolari ragioni di natura tecnica, il committente dovrà preventivamente ottenere apposita concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta.

art. 36 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. All'interno delle soglie dimensionali previste dal progetto costituiscono tolleranze quelle previste espressamente dagli artt. 34bis e 34ter del DPR 380/2001 e s.m.i..
4. In ogni caso per le modifiche realizzate in fase esecutiva è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante ai sensi di legge.

art. 37 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisionali e tutte le attrezzature del cantiere edilizio devono essere realizzate ed utilizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e devono essere provviste delle relative certificazioni, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
2. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
4. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla

valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

6. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, e a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
7. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
8. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
9. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
10. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
11. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorsa del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
12. Fermo restando quanto precede, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisionali (ponteggi – trabattelli, ecc.).
13. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
14. Al termine delle opere, il direttore dei lavori deve verificare la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento in merito agli aspetti di sicurezza al fine delle dichiarazioni da rendere nel procedimento relativo all'agibilità.
15. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
16. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato.

art. 38 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio Ambiente per le bonifiche.
4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

art. 39 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Si rimanda alle norme del PUGSS.
2. La cauzione per il regolare ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori viene stabilita con delibera di Giunta Comunale.

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

Capo I – Disciplina dell’oggetto Edilizio

art. 40 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all’allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

art. 41 Requisiti prestazionali degli edifici

1. La progettazione degli edifici deve garantire i requisiti prestazionali previsti dalla normativa in materia al fine di contenere i consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riducendo le emissioni inquinanti o clima alteranti, la produzione di rifiuti e il consumo del suolo nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.
2. Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d’Igiene tipo di Regione Lombardia.

art. 42 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. La progettazione dovrà garantire i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.

art. 43 Prestazioni energetiche degli edifici

1. Si rimanda a quanto previsto dalle normative Nazionale e Regionale in materia.

art. 44 Clima e impatto acustico

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e s.m.i. sono da considerare requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L 447/95, LR 13/01) si rimanda a quanto disposto dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall’Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695. Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che devono essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell’acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L 447/95 con riconoscimento regionale.
2. Impatto acustico e clima acustico. Per attività/interventi elencati all’art. 8 della L 447/95 è richiesta la predisposizione di “documentazione di impatto acustico” o di “valutazione previsionale di clima acustico” da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo *“Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all’esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.”*
3. Requisiti acustici passivi degli edifici. I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione o che modificano le caratteristiche acustiche del patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Il tecnico competente, nei casi previsti dalla normativa, deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei

pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei titoli edilizi può richiedere l'eventuale collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

4. Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale. La documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

art. 45 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili

1. I prodotti da costruzione e i materiali impiegati in edilizia devono rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo n 106 del 16 giugno 2017 e ss.mm.ii. "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE." Inoltre, per i materiali e i prodotti ad uso strutturale devono essere rispettate le prescrizioni del Decreto Ministeriale 17/01/2018 e ss.mm.ii. "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni".

art. 46 Invarianza idraulica e idrologica

1. Per le disposizioni relative all'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. si rimanda alle modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i., in accordo con lo Studio Comunale di gestione del Rischio Idraulico.
2. Si rimanda inoltre alle disposizioni con rilevanza urbanistica di cui al Regolamento del Servizio Idrico Integrato del soggetto gestore del Servizio Idrico Integrato.

art. 47 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, il riferimento è il Piano Nazionale Radon 2023/2032 di cui al DPCM 11/01/2024 e alla normativa vigente i materia.
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente e delle norme tecniche per la sua attuazione.
3. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei limiti normativi.
4. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure della concentrazione media annua di radon in aria nel rispetto della relativa metodica di esecuzione, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
5. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon come definito dal Piano Nazionale d'Azione per il radon.
6. La conformità del progetto e degli interventi realizzati ai fini della prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti chiusi è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

art. 48 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa.
3. In caso di interventi di cui all'art. 3 lettere b) e c) d.p.r. 380/2001 s.m.i. le dotazioni igienico sanitarie dovranno essere garantite per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio-assistenziali, ricettive, ecc.).
5. Per tutto quanto non normato esplicitamente dal presente capo si applica quanto previste dal Vigente Regolamento Locale di Igiene sul territorio comunale, in caso di contrasto tra le norme del presente RE e le norme del RLI o altre norme nazionali, si applicherà la norma che garantisce maggior tutela igienico sanitaria.

art. 49 Tutela di suolo e sottosuolo

1. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e/o di inquinamento ambientale. Per la bonifica e la verifica della qualità dei suoli si applicano il D.Lgs. 152/06, le leggi e i regolamenti regionali.
2. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;
 - c) le aree per le quali è prevista (IAP) in virtù della normativa ambientale vigente
 - d) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
 - e) L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati all'ufficio ambiente che ne invierà copia allo Sportello Unico per l'Edilizia/Urbanistica del Comune, che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS e ARPA.
4. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge e di quanto previsto al successivo articolo.

art. 50 Bonifiche e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V Parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del Procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
2. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
3. Prima di procedere ad opere di demolizione anche di parti fabbricati, impianti o ad altri interventi edilizi su strutture, il committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella effettuazione dei lavori, potenziali rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e di inquinamento dell'ambiente.
4. Le aree già sottoposte a procedimenti di analisi di rischio, se soggette a cambio d'uso per una nuova destinazione la quale preveda requisiti di qualità più restrittivi di quelli accertati o nuova conformazione delle opere che modifichino i parametri edilizi utilizzati nel condurre l'analisi di rischio, dovranno essere oggetto di nuova valutazione dell'analisi medesima.

art. 51 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzione delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione, secondo la modulistica predisposta da Regione Lombardia, ai competenti uffici Comunali e all'Agenzia di Tutela della Salute territorialmente competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
3. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico ovvero da altro personale incaricato dal Comune, o sanitario dell'Azienda Territoriale Sanitaria, per accettare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
4. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfezione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

5. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere facendo riferimento al vigente Regolamento dei Diritti e Tutela Animali.

b) Materiali impiegati per le costruzioni

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

c) Divieto di riuso di materiali

1. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpegno di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

d) Manutenzione degli impianti

1. Negli edifici e nelle aree di pertinenza è necessario che gli impianti ivi installati siano periodicamente verificati e controllato il loro stato d'uso nel rispetto della normativa di settore vigente.

art. 52 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza

1. La modalità di calcolo della superficie permeabile è definita secondo la definizione di Indice di Permeabilità di cui all'art. 4 punto 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e secondo quanto stabilito al comma 4 dell'art. 12 delle medesime norme.
2. Ove non esplicitamente indicato dal PGT, l'indice di Permeabilità deve comunque essere rispettato secondo quanto previsto dal Vigente Regolamento Locale di Igiene.
3. Negli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) gli indici dell'IPF sono stabiliti dal Piano delle Regole.

art. 53 Locali seminterrati e sotterranei

1. Si rimanda a quanto definito dalla LR 7/2017 per il recupero dei locali seminterrati esistenti, unitamente alla Deliberazione di C.C. n. 52 del 30/10/2017.
2. È vietato destinare agli usi lavorativi i locali chiusi sotterranei e seminterrati così come disposto dall'art. 65 del D.Lgs. 81/08, in deroga a tale divieto è possibile formulare istanza di autorizzazione presentando richiesta presso gli uffici della SC PSAL di ATS competente.
3. Fermo restando i divieti di cui ai commi precedenti e quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti generali:
 - a) altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - b) soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,30 di altezza ed avente gli ulteriori requisiti previsti al successivo art. 54, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico ed acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
 - c) adeguate condizioni di aeroilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;

- d) regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
 - e) regolare allontanamento di tutte le emissioni;
 - f) adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
 - g) protezione dal gas radon (si veda art. 48);
 - h) in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisite tutte le autorizzazioni del caso se dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).
4. L'istanza di autorizzazione all'utilizzo di locali seminterrati e interrati ad uso lavorativo dovrà essere richiesta all'Ispettorato Nazionale del Lavoro come previsto dalla Legge n. 203 del 13/12/2024.

art. 54 Intercapedini e vespa

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente le caratteristiche costruttive definite al comma 4 dell'art. 47 del presente RE, ed i muri siano protetti lateralmente tramite intercapedini perimetrali aventi larghezza di almeno 80 cm ed aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,5 mq posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque ad idonea distanza dal fabbricato ed il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

art. 55 Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto se privi dei requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali depositi senza permanenza di persone.
2. Tali locali non possono essere collegati direttamente a spazi di abitazione e per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica ed inoltre non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale. Gli spazi di servizio di separazione tra i locali sottotetto e gli spazi di abitazione devono essere compartimentati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi.

art. 56 Recupero dei locali sottotetto

1. Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza.
2. A integrazione dei requisiti vigenti oltre alle finestre e agli abbaini, possono computarsi anche i lucernari quale sistema integrativo di illuminamento. Si considera altresì equivalente alla superficie finestrata verticale, la porzione di superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa tra 1 e 2 m dal piano del pavimento, garantendo che almeno il 70% delle superfici illuminanti utili siano verticali con elementi che permettano anche la visione verso il basso, dell'esterno.

art. 57 Elementi aggettanti, parapetti e davanzali, sporti

a) Elementi aggettanti e aperture

1. Gronde, balconi, logge e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non debbono sporgere oltre m. 1,50 e comunque non superare la larghezza dell'eventuale marciapiede. Tali aggetti non determinano occupazione di spazio pubblico qualora posizionati ad un'altezza superiore a m. 3,00 rispetto alla quota del marciapiede.
2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico sono vietate se non consentono un adeguato passaggio sottostante. Le tende devono essere poste ad una altezza superiore a m. 2,40 misurata dal marciapiede e avere sporgenza massima m. 1,50 e comunque inferiore di cm 50 rispetto alla larghezza dello spazio pedonale sottostante.
3. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:

- a) il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
 - b) la possibilità di utilizzare scorrevoli con binario esterno con il massimo contenimento dello spessore;
 - c) eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza e comunque utilizzando tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento;
 - d) che siano poste ad un'altezza minima di m. 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato o dalla quota stradale o dal percorso pedonale. In ogni caso dovrà essere verificato che gli stessi non rechino pregiudizio alla circolazione stradale;
 - e) sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).
4. Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata, ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scala dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota, previo parere della Commissione Paesaggio.
 5. Devono essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa deve essere realizzata in analogia con le esistenti.

b) Parapetti e davanzali

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 100 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere un'altezza non inferiore a cm 100 al piano terreno e cm 110 dal primo piano. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 120 se trattasi di locali con accesso di pubblico.

c) Sporti

1. In ogni caso di intervento sugli edifici esistenti e nel caso di allineamenti precostituiti è consentita la realizzazione di nuovi elementi con proiezione su spazio pubblico con queste caratteristiche:
 - a) elementi di facciata non praticabili;
 - b) davanzali;
 - c) sporti di copertura non praticabili.
2. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti che prevedano la realizzazione di cappotti esterni è consentito sporgere sugli spazi ad uso pubblico per un massimo di cm. 13, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) presenza di marciapiede o di altra area ad esclusivo utilizzo pedonale, garantendo comunque una larghezza minima di passaggio per tutto lo sviluppo dell'intervento pari a m. 1,50 ai sensi della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n° 6, punto 2.1.1 del relativo allegato;
 - b) avvenuto ottenimento della concessione comunale per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Qualora non potesse essere garantita la larghezza minima di passaggio pari a 1,50 m. di cui alla precedente lettera a), in presenza di marciapiede o di altra area ad esclusivo passaggio pedonale e fatto salvo quanto indicato al precedente punto b), previo parere della Commissione per il Paesaggio è possibile realizzare il cappotto esterno con sporgenza massima di cm. 13 a partire dal secondo piano fuori terra e comunque con altezza netta libera minima di 3,00 m.

Tali elementi possono essere consentiti purché posizionati ad un'altezza superiore a 3 metri rispetto alla quota del marciapiede e contenuti nella profondità di cm 13. In ogni caso dovrà essere verificato che gli stessi non rechino pregiudizio alla circolazione stradale.

Tali elementi dovranno necessariamente essere armonizzati con il contesto della costruzione e degli edifici attigui quali forme, materiali e colori. Gli stessi dovranno avere caratteristiche tali da essere il meno possibile impattanti sui prospetti del fabbricato anche al fine della valutazione del grado di incidenza del progetto per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti.

3. Impianti e canne fumarie e/o di esalazione sono consentiti con proiezione sullo spazio pubblico esclusivamente nel caso in cui non vi siano diverse possibilità tecniche.

art. 58 Soppalchi

1. Si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene in vigore nel territorio comunale.

art. 59 Qualità dell'aria

1. Si rimanda a quanto previsto dalle normative Nazionale e Regionale in materia.

art. 60 Requisiti illuminotecnici

1. Si rimanda a quanto previsto dalle normative Nazionale e Regionale in materia.

art. 61 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

1. Si rimanda a quanto previsto dalle normative Nazionale e Regionale in materia.

art. 62 Caratteristiche ambientali e microclimatiche

1. Si rimanda a quanto previsto dalle normative Nazionale e Regionale in materia.

art. 63 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e alla DGR 24/10/2018 –n. XI/695.
2. La verifica dei rapporti aeranti ed illuminanti dei locali con superfici finestratae aventi affaccio verso la serra bioclimatica dovrà essere effettuata considerando quale unico locale quello costituito dalla serra e dal locale retrostante. Ai fini della verifica del RI minimo dei locali retrostanti, il valore di superficie finestrata utile di tale locale andrà moltiplicato per il coefficiente di trasmissione della luce delle superficie a vetro con cui verrà costruita la serra. Tale coefficiente andrà opportunamente attestato dal produttore dei vetri e riportato all'interno degli elaborati progettuali.

art. 64 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento della struttura portante della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

a) Accesso alla copertura

1. Per l'accesso alla copertura, che dovrà avvenire preferibilmente da parti comuni, devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza > 0,70 m e altezza > 1,20 m;
 - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzi da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
 - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie > 0,50 mq;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere > 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare, il diametro deve essere > 0,80 m;
 - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
2. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.
 3. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto del successivo punto c).

b) Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

1. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti; dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura, che dovrà avvenire preferibilmente da parti comuni, e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

c) Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli, ecc.

1. Per gli edifici laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
 - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
 - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici del fascicolo dell'opera o documento equivalente (vedi punto h).

d) Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
3. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
4. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati ed installati secondo la "Regola dell'arte". L'esecuzione secondo i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la "Regola dell'arte".
5. Questi dispositivi richiedono che:
 - siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;

- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
 - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - Il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
6. Le soluzioni adottate al comma precedente devono essere evidenziate negli elaborati grafici del fascicolo dell'opera o del documento equivalente (vedi punto h).

e) A lavori ultimati

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
 - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del produttore e/o della norma di buona tecnica;
 - le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
 - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto nel fascicolo dell'opera o documento equivalente (vedi punto 9);
 - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

f) Edifici con estese superfici finestrate

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico del fascicolo dell'opera o documento equivalente (vedi punto h), le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

g) Informazioni

1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale.
2. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve:
 - prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.
3. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4)
4. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

h) Fascicolo dell'opera

1. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
2. La predisposizione del fascicolo dell'opera è regolamentata dal D.Lgs. 494/96, agli artt. 4 comma 1, lettera "b" e 5 comma 1 bis. La mancata predisposizione di tale fascicolo è sanzionata dall'art. 21 del medesimo Decreto Legislativo
3. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista o del Direttore Lavori redigere un documento equivalente con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

4. Copia del fascicolo dell'opera, o documento equivalente, viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori o dichiarazione fine lavori, se persona diversa dal progettista.
5. Il proprietario o comunque il responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.
6. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.”

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

art. 65 Strade

a) Strade pubbliche e ad uso pubblico

1. Per la definizione e la disciplina delle strade pubbliche e ad uso pubblico si rimanda al Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992, nonché alle indicazioni contenute nel Piano Generale del Traffico Urbano.

b) Strade private

1. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Tali accessi sulla pubblica via dovranno rispettare le norme del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.
2. I proprietari delle strade sono tenuti:
 - a) alla idonea pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nella rete comunale;
 - e) all'illuminazione.
3. Le strade private a servizio di residenze con più edifici devono avere larghezza minima di 4,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

art. 66 Portici e gallerie

1. La realizzazione di portici e gallerie ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e dimateriali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani e garantire l'accessibilità e l'assenza di barriere architettoniche.
2. I portici, le gallerie ed altri luoghi privati al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione, ed essere sempre debitamente illuminati. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.

art. 67 Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate conformemente alla normativa vigente in materia e alle indicazioni di specifici strumenti e piani di settore predisposti a livello sovraordinato per la realizzazione

della rete ciclabile regionale e metropolitana o sovracomunale, nonché alle indicazioni contenute nel Piano Generale del Traffico Urbano.

art. 68 Aree per parcheggio pubbliche e private

1. Relativamente alle aree per parcheggio si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 e alle norme del Piano delle Regole del PGT.
2. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli (come definiti dal CDS) con i relativi spazi di manovra e accesso dei veicoli stessi.
3. I parcheggi si distinguono come segue:
 - a) parcheggi pubblici;
 - b) parcheggi privati asserviti all'uso pubblico;
 - c) parcheggi privati e pertinenziali.
4. I parcheggi pubblici e asserviti all'uso pubblico devono essere collocati nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico.
5. In accordo con i contenuti del PGT, la manutenzione e la realizzazione di aree per sosta e parcheggio deve esser raccordata con i principi di forestazione urbana, che hanno la finalità di limitare le isole di calore mediante interventi coordinati e di garantire i servizi ecosistemici. Si rimanda alle disposizioni del PGT in merito.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta nella installazione/modifica dell'illuminazione che possa garantire un adeguato livello di illuminamento notturno pur rispettando la normativa regionale sull'inquinamento luminoso, anche in relazione con la vegetazione esistente ed in progetto.
7. Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, i parcheggi privati devono essere dotati di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici secondo gli indici e modalità previsti dall'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.
8. Le superfici degli spazi a parcheggio non dovranno essere in contrasto con i dettati di cui all'art. 3.2.3 del R.L.I., pertanto la superficie drenante non potrà essere adibita a posto auto.

art. 69 Piazze e aree pedonalizzate

1. Si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi destinati ad usi collettivi, per i quali gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) flessibilità d'uso;
 - b) accessibilità;
 - c) attrattività e vivibilità degli spazi;
 - d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
 - e) integrazione con il sistema ambientale;
 - f) sicurezza.
2. In accordo con i contenuti del PGT, la manutenzione e la realizzazione di piazze e aree pedonalizzate deve esser raccordata con i principi di forestazione urbana, che hanno la finalità di imitare le isole di calore mediante interventi coordinati e di garantire i servizi ecosistemici. Gli interventi di piantumazione dovranno prevedere essenze ad alto fusto "pronto effetto" di tipologia ed in modalità tale da garantire la corretta vegetazione della pianta. Si rimanda alle disposizioni del PGT in merito.
3. Gli interventi di manutenzione e realizzazione di piazze e aree pedonalizzate dovranno inoltre prevedere:
 - a) particolare attenzione dovrà essere posta nella installazione/modifica dell'illuminazione che possa garantire un adeguato livello di illuminamento notturno pur rispettando la normativa regionale sull'inquinamento luminoso, anche in relazione con la vegetazione esistente ed in progetto;

- b) negli spazi destinati al gioco dei bambini dovrà essere privilegiata la pavimentazione antitrauma;
- c) dovranno essere sempre previsti dei percorsi attrezzati per i diversamente abili anche con pavimentazioni ed ausili tali da consentire l'utilizzo da parte dei non vedenti installando se possibile una mappa tattile;
- d) prevedere degli spazi di seduta in prossimità di zone d'ombra;
- e) prevedere degli spazi per la sosta dei velocipedi in prossimità dell'accesso alle zone esclusivamente pedonali.

art. 70 Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali

1. Relativamente a marciapiedi, passaggi e percorsi pedonali si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito (D.Lgs 285/1992) e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.
2. Il PGT incentiva una politica tesa a favorire la formazione di aree destinate alla pedonalità, le quali devono avere caratteristiche conformi e in grado di incentivarne l'utilizzo.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, garantendo l'accessibilità ai cittadini con differenti abilità motorie.
4. I passaggi pedonali urbani devono sempre essere correttamente illuminati.
5. Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di partidi pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti, rispettando i principi di invarianza idraulica.
6. 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.

art. 71 Passi carrai, uscite per autorimesse e accessi pedonali

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione, ai sensi del "Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada", da ottenersi presso i competenti uffici.
2. I passi carrabili sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) i passi carrabili degli edifici residenziali non debbono avere larghezza superiore a m. 4,50;
 - b) i passi carrabili devono essere realizzati in modo che l'accesso e l'uscita avvengano senza invadere la corsia opposta;
 - c) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico, salvo obiettive impossibilità costruttive;
 - d) l'apertura o la modifica di passi carrabili, sia in assenza che in presenza di marciapiedi, non può avvenire ad una distanza inferiore a m. 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
 - e) l'apertura di più passi carrabili a servizio di un medesimo lotto è possibile solo quando sussistano comprovate esigenze di viabilità interna o esterna al lotto;
 - f) in lotti contermini, i passi carrabili dovranno essere accorpati il più possibile;
 - g) in strade urbane classificate dal Piano Generale del Traffico Urbano come "di scorrimento", non è possibile l'accesso carrabile con immissione sulla careggiate di scorrimento;
 - h) per le altre strade, l'accesso carrabile diretto allo spazio pubblico è possibile solo quando gli spazi interni alla proprietà consentano l'inversione di marcia e la reimmissione di veicoli a marcia in avanti sullo spazio pubblico, fatti salvi i casi in cui, oltre alla comprovata impossibilità tecnica, la strada sia a traffico estremamente limitato;
 - i) l'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area

- privata, a mezzo di rampe antisdruciolevoli con pendenza non superiore al 20% o, in caso di impossibilità tecnica, al 25%, eventualmente dotate di scalinata o di percorsi dentati per i pedoni. Le rampe devono essere precedute da tratti in piano o con pendenza limitata, da realizzare fuori dalla sede stradale, aventi lunghezza non inferiore a m. 4,50, che consentano lo stazionamento dei veicoli in entrata o in uscita, onde evitare l'impegno della carreggiata e/o del marciapiede ed in modo da garantire una buona visibilità. L'amministrazione può prescrivere soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza;
- j) i cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati rispetto alla strada di uno spazio sufficiente per la sosta al di fuori della carreggiata di un veicolo in attesa d'ingresso, secondo le prescrizioni dell'art.46 del Regolamento di esecuzione del CDS, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge in relazione all'adozione di sistemi automatici di apertura nelle zone con traffico estremamente limitato. Per le zone produttive l'ingombro del veicolo di cui alla presente lettera è pari a una lunghezza minima pari a metri 12;
 - k) qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive o commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili devono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
3. Gli accessi carrabili già esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, se autorizzati ai sensi dell'art.22 del Codice della strada. Qualsiasi intervento, che porti anche ad una parziale modifica di passi carri esistenti ed autorizzati, comporterà l'adeguamento degli stessi al presente regolamento e al codice della strada previo rilascio di apposita autorizzazione, fatte salve diverse valutazioni per modifiche di lieve entità da richiedersi esplicitamente quale deroga.
 4. Le deroghe di cui sopra oltre a quelle previste espressamente per legge, possono essere richieste in via preliminare, quale endoprocedimento, direttamente al Comando di Polizia Locale che provvederà a comunicare ai Servizi di Gestione e Sviluppo del Territorio l'esistenza della pratica, entro e non oltre 30 giornidal ricevimento della stessa. Tale parere può essere considerato ai sensi del art. 23 bis del DPR 380/2001 nelle procedure edilizie.
 5. Per qualsiasi intervento, che porti anche ad una parziale modifica di passi carri esistenti ma non autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, dovrà essere presentata domanda di autorizzazione.
 6. Si rimanda alla normativa vigente in materia di smaltimento delle acque meteoriche, al D.Lgs 285/1992 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 per quanto non sopra specificato.GR 24/10/2018 –n. XI/695 per quanto non sopra specificato.
 7. Non vengono considerate agli effetti del calcolo della superficie coperta le pensiline aperte costituenti protezione degli accessi pedonali agli edifici, le quali devono contenere anche le caselle postali.

art. 72 Chioschi e dehors posizionati su suolo pubblico

1. Il rilascio della concessione o autorizzazione di occupazione temporanea di suolo pubblico per il posizionamento di dehors, chioschi ed edicole è subordinato all'approvazione di apposita Delibera di Giunta Comunale, a seguito dell'istruttoria di ammissibilità tecnica da parte del SUAP di concerto con i Servizi di Gestione e Sviluppo del Territorio, cui segue il rilascio di idoneo titolo amministrativo/abilitativo ove necessario presso il SUE.
2. La temporaneità della struttura è legata alla temporaneità dell'occupazione del suolo pubblico. La struttura deve essere rimossa alla scadenza dell'autorizzazione o concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dal SUAP. In caso di permanenza della struttura oltre il tempo dell'occupazione sarà considerata manufatto in assenza di titolo edilizio.

a) Dehors

3. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di uso pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Conseguentemente, essi non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti. La temporaneità è indicata dal regolamento di occupazione di suolo pubblico. Le coperture ammesse

saranno solo con ombrelloni, tende, o strutture analoghe, di colore uniforme per l'intera via o piazza interessata. Gli elementi perimetrali dovranno essere trasparenti, con altezza non superiore a m. 1.80 dal piano di calpestio stradale. Il margine inferiore della copertura deve essere posto a non meno di m. 2.40 dal piano di calpestio stradale. L'altezza massima delle strutture non potrà comunque essere superiore a m. 3.50 dal piano di calpestio stradale e gli elementi di copertura possono superare l'area del plateatico per un massimo di cm 50 per parte. La struttura deve essere in legno o metallo, intonata con le sedie e i tavoli. Le lampade da riscaldamento devono avere tutte le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla normativa vigente, devono essere di colore intonato all'arredo nel suo insieme e non devono contrastare con l'ambiente circostante. L'installazione di altoparlanti o apparecchiature di diffusione sonora è vietata. L'arredo urbano deve essere decoroso e adeguato all'ambiente circostante, ovvero essere di aspetto dignitoso, esteticamente gradevole, conforme e omogeneo rispetto alle caratteristiche architettoniche del contesto in cui è inserito.

4. In presenza di vincoli di tutela ambientale e monumentale determinati in base alla legge, con particolare riguardo a quanto previsto dal D.Lgs 42/2004, il richiedente deve ottenere le necessarie preventive autorizzazioni stabilite nel suddetto decreto legislativo.
5. Tutti gli elementi e le eventuali strutture che costituiscono le tipologie di "dehors" non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico.
6. L'occupazione di suolo per i "dehors" deve realizzarsi di norma davanti all'esercizio del concessionario. Qualora l'occupazione si estenda anche in spazi limitrofi, quali aree antistanti negozi adiacenti, aree in corrispondenza di finestre o altri punti luce, aree poste davanti ad ingressi condominiali, aree private soggette a servitù di pubblico passo, dovrà essere prodotto l'assenso scritto dei proprietari e/o degli esercenti e/o dell'Amministrazione dello stabile, secondo i soggetti interessati.
7. L'occupazione non deve insistere su porzioni di carreggiata e spazi di sosta di manovra e impedire in alcun modo la visibilità del traffico veicolare e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale presente; non deve interferire altresì con la circolazione dei pedoni e la collocazione delle strutture deve rispettare le distanze dalla carreggiata previste per la segnaletica stradale. L'eventuale utilizzo di tali spazi può essere autorizzato dalla Giunta Comunale.
8. Gli spazi compresi tra l'occupazione e l'esercizio del concessionario non devono essere attraversati da carreggiate stradali: fanno eccezione le occupazioni nelle aree pedonali urbane, nelle zone a traffico limitato, zone 30 o comunque autorizzate dalla Polizia Locale, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della sicurezza stradale.
9. Le strutture e i manufatti dei dehors devono essere dimensionati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici (neve, vento, pioggia ecc.) e correddati da una dichiarazione di corretto montaggio.
10. Sugli elementi componenti i dehors sono ammessi soltanto quali mezzi pubblicitari le vetrofanie, collocabili sulle strutture.
11. Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei casi di modifica, sospensione e revoca della concessione e nel caso in cui debbano effettuarsi interventi manutentivi.
12. Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei "dehors" devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali.
13. Lo spazio pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.
14. È fatto obbligo ai titolari di concessione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica. In caso di inottemperanza l'Amministrazione comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con conseguente addebito a carico dell'esercente delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità, fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge.
15. Nelle aree in cui l'Amministrazione Comunale introduca l'uso di arredi coordinati nella forma e nel colore, questi potranno essere sostituiti, secondo le nuove indicazioni, senza preventiva richiesta di nuova autorizzazione, oltre a quella valida in possesso, ma con semplice comunicazione al Servizio competente, salvo nel caso in cui vi sia un incremento della superficie di occupazione.

16. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si fa riferimento al d.lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (codice della strada) ed al regolamento di polizia urbana per l'occupazione e la manomissione di suolo pubblico.

b) Chioschi ed edicole

1. Sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività. Sono solitamente posti su suolo pubblico. Il progetto deve dimostrare la semplice rimovibilità del manufatto e garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili. La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i 20 mq di superficie coperta. L'altezza massima, misurata tra il marciapiede e la gronda, è di m. 3,50.
2. I chioschi devono essere realizzati preferibilmente in arretramento di m. 3,00 dal filo stradale o comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopipedonale fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e con particolare riferimento all'art. 20.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto deve avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto ed è definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni devono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
5. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di permesso di costruire, previa acquisizione di concessione di occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

art. 73 Recinzioni e muri di cinta

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Nel tessuto urbano consolidato:
 - a) le recinzioni verso gli spazi pubblici non potranno superare l'altezza di 2,00. E' ammessa la formazione di un muretto pieno di sostegno, di altezza non superiore a 0,60 mt; la parte di recinzione superiore a detto muretto, dovrà essere a giorno per almeno lo 80%. In prossimità degli incroci stradali è richiesto uno smusso di mt. 5,00 su entrambi i lati della recinzione che convergono verso l'incrocio.
 - b) I muri di cinta o le recinzioni prospicienti proprietà privata, potranno avere una altezza massima di mt. 2,00. Sono equiparati a muri di cinta le pareti dei box addossate al perimetro di proprietà, ma ammesse con l'osservanza del precedente paragrafo 3. Almeno il 50% della superficie dei muri di cinta prospicienti proprietà private, non interessate da box, dovrà essere a giorno.
 - c) In zona agricola le recinzioni dovranno rispettare le prescrizioni relative agli allineamenti stradali e potranno essere eseguite solo in rete metallica, sostenuta da paletti di ferro; l'altezza non potrà superare i mt. 1,60 e dovrà essere arretrata di mt. 3,00 dalla mezzeria del sentiero o della strada vicinale

Si precisa inoltre che:

- d) Nei NAF e TMS sono vietate le recinzioni costruite con elementi prefabbricati in calcestruzzo o materiali simili, e la relativa altezza non potrà superare i m 2,00 (m. 0,60 per la parte piena).
 - e) Negli ambiti di trasformazione destinati a mix residenziale sono vietate le recinzioni costruite con elementi prefabbricati in calcestruzzo o materiali simili; il Piano Attuativo dovrà prevedere un'unica tipologia di recinzione ammessa.
 - f) negli ambiti di trasformazione per attività economiche sono ammesse recinzioni fino ad una altezza di m 2,00, con parti piene, ad eccezione dei fronti su strada.
3. L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota + 0,00 convenzionale del marciapiede stradale esistente o, in mancanza di questo dalla quota del terreno.

4. È ammesso, esclusivamente sui confini tra privati, l'occultamento delle parti trasparenti con teli atti a contenere lo sconfinamento della vegetazione.
5. Sono ammesse deroghe per tipologie differenti da quelle di cui ai commi precedenti previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
6. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
7. Le recinzioni sia in pianta che in alzato devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
9. In tutto il territorio i muri esistenti con rilevanza paesaggistica o che caratterizzano la storicità del sistema urbano originario devono essere conservati; eventuali nuovi accessi possono essere aperti previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. È ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale.

art. 74 Recinzioni in zona agricola

1. Per le recinzioni in zona agricola si rimanda a quanto disposto dal PGT.

art. 75 Numerazione civica

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 223/1989 e s.m.i..
2. 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.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato.
4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

art. 76 Disciplina del verde

1. Gli interventi ricadenti in zone vincolate sono regolamentati ai sensi del D.LGS 42/2004 e s.m.i. e DPR 31/2017 e s.m.i..
2. In generale devono essere rispettati seguenti principi generali:
 - a) la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
 - b) la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata al raggiungimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate;
 - c) le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati a idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
 - d) compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva. Si rimanda in merito alle disposizioni del PGT;
 - e) gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo

vegetale tipico del territorio comunale.

3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. Con provvedimento motivato il Responsabile dell'ufficio ambiente può ordinare al proprietario il taglio, la pulitura, oppure un'adeguata manutenzione e conservazione del verde privato per ragioni di decoro urbano, o di igiene pubblica, o di pubblica incolumità.
5. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica:
 - a) di provvedere ad interventi di difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie;
 - b) di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dai semafori degli specchi e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli.
6. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante negli spazi pubblici.
7. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
8. L'Abattimento di alberi è consentito solo in casi di estrema necessità (malattia, pericolo). La richiesta di abbattimento deve essere corredata da documentazione fotografica e relazione tecnica.
9. L'abbattimento di alberi d'alto fusto è consentito solo in caso di pubblica utilità, o per altra motivata ragione tecnica e quindi la richiesta dovrà essere corredata anche da perizia asseverata da un agronomo. L'autorizzazione potrà essere subordinata all'obbligo di ripiantumazione, in loco o in adiacenza, di nuovi alberi di specie equivalenti per pregio, o comunque adatte all'ambiente.
10. Nel caso di alberi d'alto fusto abbattuti abusivamente la ripiantumazione è obbligatoria.
11. Al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti interventi urgenti senza preventivo titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente che dichiara e comprova l'effettiva esistenza del pericolo. È fatto obbligo al proprietario di darne immediata segnalazione ed entro quindici giorni dall'intervento presentare relativa comunicazione e documentazione fotografica.

Capo III – Infrastrutture e reti tecnologiche

art. 77 Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Tutte le manomissioni del suolo e nel sottosuolo nonché i relativi interventi dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del PUGSS, alla normativa in materia per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 a cui si rimanda.

art. 78 Infrastrutture e reti tecnologiche

1. Relativamente all'approvvigionamento idrico, alla depurazione e smaltimento delle acque, alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, alla distribuzione di gas ed energia, si rimanda alle normative sovra comunali, con particolare riferimento alla DGR XI/695 del 24/10/2018, ai regolamenti di settore e alle disposizioni del PUGSS.

art. 79 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. 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 conformi alle disposizioni vigenti e collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte. Oltre a quanto previsto dal presente si rimanda allo specifico regolamento in materia di rifiuti urbani.

2. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 5 mq incrementata del valore di 0,007 volte la Superficie Lorda di Pavimento dell'edificio asservito, per un numero di unità immobiliari oltre 4, ad esclusione delle abitazioni residenziali prive di parti comuni. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
3. Nelle nuove abitazioni residenziali prive di parti comuni e in caso di modifiche alle recinzioni, al fine di minimizzare gli accumuli provvisori su aree pubbliche, dovrà essere previsto idoneo spazio per il conferimento provvisorio per la raccolta porta a porta. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente definite con l'amministrazione comunale previo opportuna relazione tecnica.
4. Il locale deve avere:
 - a) altezza media di 2,40 m e minima di 1,80 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
 - b) porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
 - c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
 - d) esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 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;
 - e) presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurrina e antinsetti;
 - f) allacciamento ad una presa d'acqua;
 - g) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
 - h) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurrina e antinsetti.
5. I locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc...)
6. I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) avere pavimenti muniti di pozzetto sifonato collegato alla rete delle acque nere e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
 - b) essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
 - c) i cassoni raccoglitori dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurrina e antinsetti.
 - d) il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
 - e) la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo delle superfici coperte
 - f) le isole per i rifiuti dovranno essere munite di recinzione/mascheratura, di soluzioni per la protezione dai raggi solari ed ubicate ad almeno 10 m da pareti finestrate di locali destinati alla permanenza di persone.
7. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
8. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatte obbligo di dismissione.
9. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.

art. 80 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato dal Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).
2. Relativamente alle modalità si rimanda al PUGSS.

art. 81 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.lgs. 48 del 10/06/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.

art. 82 Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione

1. Si rimanda a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali in materia.

art. 83 Impianti solari termici e fotovoltaici

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e per gli Edifici di valore storico e ambientale esterni ai Nuclei di Antica Formazione contestualmente o conseguentemente ad altri interventi integrati volti ad un efficientamento energetico degli involucri edilizi (sostituzione di serramenti, impianti, ecc.), sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici privi di serbatoi di accumulo.
2. All'esterno degli ambiti di cui al comma 1, è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici anche con serbatoi di accumulo nei seguenti casi:
 - sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti;
 - negli ambiti per le attività economiche/ edifici industriali.
3. I pannelli devono essere integrati o disposti in modo più possibile ordinato raccolto e simmetrico rispetto alla falda.
4. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto qualora previsto dalla norma vigente.
5. All'esterno degli ambiti di cui al comma 1, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con rifacimento della copertura è obbligatorio realizzare la predisposizione per l'installazione di pannelli solari fotovoltaici.
6. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici o termici.

art. 84 Telecomunicazioni

1. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutture digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.

art. 85 Rete di illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non, dovranno essere realizzati in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. 17/2000 e s.m.i. L.R. 38/2004 - L.R. 31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento

sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

art. 86 Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. 17/2000 e s.m.i. L.R. 38/2004 - L.R. 31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio comunale ovvero collegati a interruttore crepuscolare.

Capo IV - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

art. 87 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, 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.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti e tutti gli elementi che dialogano con lo spazio pubblico e con il contesto.
3. Si rimanda alla normativa di cui al Regolamento Locale d'Igiene tipo di Regione Lombardia e all'allegato C della DGR 24/10/2018 – n. XI/695.

art. 88 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nel NAF o prospicienti gli spazi pubblici, la scelta dei materiali, dei colori, della partitura e del linguaggio architettonico deve essere fatta considerando i caratteri degli edifici adiacenti, al fine di garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano.
2. 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, concordando preventivamente con gli uffici tecnici le modalità di intervento e tutela.
3. 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. Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.
4. Si può valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva di fronti, o sulle parti cieche, fermo restando la necessità di garantire un armonico andamento della partitura di facciata e mantenere inalterato il ritmo e il rapporto tra parti "vuote" e parti "piene" della facciata.
5. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza, visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, quando sia consentito dallo strumento urbanistico, è prescritta l'edificazione in aderenza.

art. 89 Piano del colore

1. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali, ecc.).
2. Per le varie parti costituenti gli edifici dovranno essere utilizzate tinte con colori che non risultino avulsi

da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. In linea generale sono da preferire i colori delle terre, dei beige tenui, dei grigi tenui ed in ogni caso tonalità pastello. Eventuali altri toni di colore potranno essere sottoposti al parere della commissione paesaggio.

3. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale in base al D.LGS 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente autorizzati con la competente Soprintendenza.
4. Tutti gli interventi modificati o di ripristino dei colori dei prospetti dovranno riportare il tipo di tinta RAL proposto.

art. 90 Allineamenti

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dal PGT e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve creare luoghi che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.
4. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (DM 1444/1968 e s.m.i. e CODICE CIVILE) e nel rispetto della disciplina del Codice della Strada.

art. 91 Coperture degli edifici

1. Nei NAF lo schema della falda sarà quello esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non imponga modifiche. Si rimanda inoltre a quanto disposto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. È obbligatoria la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, coevi con i medesimi, come classificati dal PGT.
3. È vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali cui appartengono, purché non prospettanti su spazio pubblico. La realizzazione di abbaini è soggetta a parere vincolante della commissione per il paesaggio.
4. Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato ("tetto a mansarda"), o non convergenti al colmo, o tipo shed.
5. Le coperture inclinate di nuova costruzione o il rifacimento di coperture esistenti, in caso di difetto, devono avere una pendenza massima delle falde non superiore al 45%. Eventuali pendenze oltre tale soglia potranno essere sottoposte al parere della commissione paesaggio.
6. Sono ammesse parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo di facciata dell'edificio.
7. Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.
8. È vietata la realizzazione di elementi di copertura aggettanti isolati (tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.), sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi, terrazze, scale esterne, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio o passi carrai (a condizione che siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare

inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi) e di quelli previsti come prolungamenti dello sporto di copertura principale, e/o integrati alla copertura stessa, caratterizzati pertanto dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione.

8. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.
9. Con analogo criterio sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini o cappuccine), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.
10. Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali cementizi, laterizi, lignei (con il solo generico divieto di un impiego artificioso o vernacolare), metallici (ad eccezione degli aspetti cromatici: le tonalità "segnalistiche" e "acide" sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata), pvc e simili, in vetroresina.

art. 92 Illuminazione pubblica

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e alla DGR 24/10/2018 – n. XI/695

art. 93 Griglie ed intercapedini

1. 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.
2. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie in affaccio su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.
3. 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 sopradetti 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.
4. 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. 94 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.
2. Nel caso di condomini, sia nuovi che interessati da interventi di ristrutturazione, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.
3. L'installazione di apparecchi per il condizionamento o il trattamento dell'aria per gli edifici residenziali è vietata:

- a) sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
 - b) sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
4. L'installazione di apparecchi per il condizionamento o il trattamento dell'aria è possibile:
- a) al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
 - b) sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigare l'impatto dall'intorno;
 - c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui sopra, sulle facciate prospettanti spazi privati.
5. È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.
6. Nei nuovi edifici o soggetti a ristrutturazione edilizia, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

art. 95 Serramenti esterni degli edifici

- 1. In tutti i tessuti della città non si definiscono particolari prescrizioni di forma e dimensione per i serramenti degli edifici, ad eccezione dei NAF, secondo quanto definiti nei commi successivi.
- 2. Nei NAF e per gli edifici di rilevanza storica e architettonica le nuove aperture dovranno rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.
- 3. È ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:
 - a) l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
 - b) che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
 - c) che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
 - d) che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.
- 4. Nelle finestre poste al piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a m. 3,00 dalla quota di marciapiede prospettante lo spazio pubblico, dovrà essere evitata l'apertura a compasso delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari o secondo quanto stabilito all'art. 57, lett. a), c. 3.
- 5. Eventuali zanzariere dovranno essere in sintonia con i materiali di facciata e con i serramenti esistenti di progetto. Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. È ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.
- 6. Le inferriate delle finestre dovranno essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale.
- 7. Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.
- 8. La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.
- 9. Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

art. 96 Tende e vetrine

a) Tende

1. Le tende esterne devono risultare in armonia con l'edificio e il suo intorno, devono essere omogenee per ogni edificio, nella forma, nel tipo, nel colore e nel materiale utilizzato e, la loro applicazione deve rispettare gli elementi di carattere architettonico presenti, quali modanature, cornici di porte o altre partiture o elementi decorativi di facciata.
2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico possono essere installate solo a servizio esclusivo di pubblici esercizi con altezza minima dal marciapiede di 240 cm e devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate; non sono ammesse tende singole a riparo di più vetrine o più tende a riparo di una sola vetrina.
3. Le tende da sole possono aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:
 - a) siano ripiegabili (tipo a cupola) o avvolgibili (tipo a telo piano distendibile) e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
 - b) corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
 - c) non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
 - d) non sporgano più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
 - e) siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.
4. Le tende a teli ripiegabili o avvolgibili devono essere richiuse durante le ore notturne.
5. Dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto nei contesti in affaccio sullo spazio pubblico.
6. I materiali autorizzabili sono tessuti o tele, anche impermeabili, in fibra naturale, artificiale, o sintetica. Le strutture ed i profili devono essere in metallo verniciato nei colori compatibili.

b) Vetrine

7. Le vetrine devono essere progettate in funzione dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri delle costruzioni e dell'ambiente circostante.
8. L'apertura di vetrine in edifici esistenti è soggetta alla predisposizione di un progetto che inserisca la soluzione proposta nella facciata direttamente interessata tenendo conto degli elementi compositivi dei fronti adiacenti. Le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.
9. La vetrina può essere dotata di adeguati cassonetti porta insegna purché di altezza massima non superiore a m 0,60. La vetrina può essere dotata di serranda avvolgibile metallica purché questa non sia di tipo cieco.
10. In caso di sostituzione di vetrina, l'intervento deve garantire il livello di accessibilità richiesto dalla L. 13/1989 e dalla LR 6/1989. È ammesso il ricorso a rampa mobile su suolo pubblico solo nei casi in cui sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità ad eseguire le opere su spazio privato e a condizione che sia predisposto adeguato sistema di chiamata al servizio dei disabili.

art. 97 Insegne commerciali e mezzi pubblicitari

1. Ai fini dell'autorizzazione amministrativa all'installazione di insegne commerciali e mezzi pubblicitari si rimanda al regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria.

art. 98 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni eusi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalitàattuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accettare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo se dovuto, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, o degli strumenti urbanistici, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni di legge.
4. Tutti gli esposti diretti all'Amministrazione Comunale che abbiano per oggetto materie trattate dal presente Regolamento oltre ad una sommaria descrizione dei fatti lamentati, dovranno contenere i dati anagrafici dell'istante e dovranno essere sottoscritti.
5. Agli esposti anonimi non verrà dato seguito.

art. 99 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accettare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

art. 100 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da € 25 a € 500 previste all'art. 7bis del D.Lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia e urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.
2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecunaria.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecunaria da € 25 a € 500.
4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecunaria da € 25 a € 500.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecunaria da € 200 a € 500.

TABELLA ILLUSTRATIVA DELLE VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RELATIVE SANZIONI PECUNIARIE

| VIOLAZIONE | MINIMO | MASSIMO |
|--|--------|----------|
| Mancata manutenzione delle costruzioni | € 100 | € 500 |
| Mancato collaudo degli interventi privati | € 100 | € 500 |
| Mancata manutenzione /pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità delle aree | € 100 | € 500 |
| Mancata ottemperanza agli ordini impartiti | €75/mq | € 200/mq |
| Mancata comunicazione inizio lavori P.d.C. | € 50 | € 500 |
| Mancata comunicazione fine lavori C.I.L.A, SCIA e P.d.C. e consegna documentazione allegata se non già sanzionata ex art. 23.7 T.U. Edilizia | € 35 | € 350 |
| Mancata denuncia per recinzione provvisoria | € 35 | € 350 |
| Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni | € 100 | € 500 |
| Mancata affissione tabella per interventi edilizi | € 25 | € 250 |
| Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi minori | € 35 | € 350 |
| Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi maggiori | € 50 | € 500 |
| Sottrazione alla vista di targhe ecc., costituzione di barriera visiva | € 25 | € 250 |
| Mancata posa/ mancata restituzione indicatore numerico civico | € 25 | € 250 |
| Mancata indicazione Amministratore | € 25 | € 250 |
| Mancata sistemazione aree | € 100 | € 500 |
| Mancata indicazione di accesso carraio | € 25 | € 250 |
| Mancato rispetto delle prescrizioni su nidificazione piccioni | € 25 | € 300 |
| Mancata adozione di soluzioni provvisionali per abbattimento barriere esercizi piano terra | € 50 | € 300 |
| Mancata comunicazione tempestiva sostituzione direttore assuntore lavori | € 50 | € 500 |
| Mancata comunicazione di punti fissi e quote di livello | € 25 | € 250 |
| Mancato intervento fitosanitario alberature privati | € 50 | € 300 |
| Mancato intervento alberature su suolo pubblico | € 50 | € 300 |

art. 101 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche al regolamento edilizio sono approvate mediante le stesse procedure di approvazione dello stesso, definite dall'articolo 29 della LR n. 12/2005.
2. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali che intervengano sulle tematiche regolate.
3. Il presente Regolamento e le sue successive modifiche e aggiornamenti sono trasmessi a Regione Lombardia per le opportune attività di monitoraggio di cui al quadro dispositivo.

art. 102 Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano ai Permessi di Costruire e ai Titoli abilitativi autocertificati presentati a far data dall'entrata in vigore dello stesso.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori.
3. Ai titoli edilizi - e relative varianti - presentati in attuazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti urbanistici attuativi approvati, si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento, fatte salve diverse previsioni convenzionali.



Comune di Colturano

