



Comune di San Giuliano Milanese

COMUNE DI
SAN GIULIANO MILANESE

RE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Settembre 2023

E

COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE

Protocollo N.0045211/2023 del 21/09/2023

Adottato con delibera C.C. n. 32 del 27/06/2023

Approvato con delibera C.C. n.38 del 25/09/2023

CENTRO STUDI



COMUNE DI SANGIULIANO MILANESE

SINDACO

Marco Segala

SEGRETARIO COMUNALE

Anna Lucia Gaeta

UFFICIO DI PIANO

Matteo Busnelli [Dirigente - Programmazione territoriale, ambiente, sviluppo economico, infrastrutture e lavori pubblici]

Francesco Renzulli [Responsabile Servizio edilizia privata e urbanistica]

Roberta Conti, Massimiliano Romagnoli, Giuliana Vasquez [Urbanistica]

CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

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 DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6

art. 1 Oggetto e finalità	7
art. 2 Disciplina generale dell'attività edilizia	7
art. 3 Definizioni uniformi dei parametri edilizi	7
art. 4 Pubblicità delle disposizioni in materia edilizia	7

PARTE II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA....10

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI11

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi 11

art. 5 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	11
art. 6 Titoli abilitativi.....	11
art. 7 Attuazione degli interventi edilizi.....	12
art. 8 Mutamenti di destinazione d'uso	12
art. 9 Modalità diretta convenzionata.....	12
art. 10 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione delPaesaggio.....	13
art. 11 Autorizzazione Paesaggistica	15
art. 12 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica.....	15
art. 13 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie.....	15
art. 14 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale	16
art. 15 Modalità di coordinamento con il SUAP.....	16

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi 17

art. 16 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	17
art. 17 Vincolo di asservimento	17
art. 18 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	17
art. 19 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	17
art. 20 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	18
art. 21 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	18
art. 22 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale	18
art. 23 Parere preliminare	19
art. 24 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	20
art. 25 Concorsi di urbanistica e di architettura.....	21

TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI22

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori..... 22

art. 26 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori.....	22
art. 27 Interruzione dei lavori	22
art. 28 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	22
art. 29 Varianti	23
art. 30 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	23
art. 31 Comunicazione fine lavori	23

art. 32 Occupazione e manomissione del suolo pubblico	23
art. 33 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi.....	24
Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori.....	25
art. 34 Principi generali dell’esecuzione dei lavori	25
art. 35 Punti fissi di linea e quote di livello	25
art. 36 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	26
art. 37 Cartelli di cantiere	27
art. 38 Criteri da osservare per scavi e demolizioni	28
art. 39 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	30
art. 40 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	30
art. 41 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	31
art. 42 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	32
TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI ...	33
Capo I – Disciplina dell’oggetto Edilizio	33
art. 43 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	33
art. 44 Requisiti prestazionali degli edifici	33
art. 45 Prestazioni energetiche degli edifici	33
art. 46 Clima e impatto acustico	33
art. 47 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’utilizzo di materiali ecocompatibili	34
art. 48 Invarianza idraulica e idrologica	34
art. 49 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici	34
art. 50 Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon	34
art. 51 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali.....	34
art. 52 Tutela di suolo e sottosuolo.....	35
art. 53 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti.....	37
art. 54 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza	38
art. 55 Locali seminterrati e sotterranei	38
art. 56 Intercapedini e vespai	39
art. 57 Scale	39
art. 58 Locali sottotetto non agibili.....	40
art. 59 Recupero dei locali sottotetto	40
art. 60 Elementi aggettanti, parapetti e davanzali, sporti.....	41
art. 61 Soppalchi	42
art. 62 Qualità dell’aria	42
art. 63 Requisiti illuminotecnici.....	42
art. 64 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici	42
art. 65 Caratteristiche ambientali e microclimatiche.....	42
art. 66 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)	42
art. 67 Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta delle scommesse.....	43
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	44
art. 68 Strade	44
art. 69 Portici e gallerie.....	44

art. 70 Piste ciclabili	44
art. 71 Aree per parcheggio pubbliche e private	44
art. 72 Piazze e aree pedonalizzate	45
art. 73 Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali.....	46
art. 74 Passi carrai, uscite per autorimesse e accessi pedonali.....	46
art. 75 Chioschi e dehors posizionati su suolo pubblico.....	47
art. 76 Recinzioni e muri di cinta	49
art. 77 Numerazione civica	49
art. 78 Disciplina del verde	50
Capo III – Infrastrutture e reti tecnologiche.....	50
art. 79 Tutela del suolo e del sottosuolo	50
art. 80 Infrastrutture e reti tecnologiche	51
art. 81 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	51
art. 82 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	52
art. 83 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energiaelettrica	52
art. 84 Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti diteleriscaldamento.....	52
art. 85 Impianti solari termici e fotovoltaici.....	52
art. 86 Telecomunicazioni.....	53
art. 87 Rete di illuminazione pubblica.....	53
art. 88 Illuminazione esterna negli spazi privati.....	53
Capo IV - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	53
art. 89 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	53
art. 90 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	53
art. 91 Piano del colore.....	54
art. 92 Allineamenti	54
art. 93 Coperture degli edifici	54
art. 94 Illuminazione pubblica.....	55
art. 95 Griglie ed intercapedini	55
art. 96 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altriimpianti tecnici.....	55
art. 97 Serramenti esterni degli edifici.....	57
art. 98 Tende e vetrine commerciali.....	58
Capo V – Elementi costruttivi	59
art. 99 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche.....	59
art. 100 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell’energia	59
art. 101 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degliedifici	59
TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	60
art. 102 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usidel territorio	60
art. 103 Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	60
art. 104 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	61
TITOLO V NORME TRANSITORIE	63
art. 105 Aggiornamento del regolamento edilizio.....	63
art. 106 Disposizioni transitorie.....	63

**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. e dall'art. 28 della LR dell'11 marzo 2005, n. 12 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, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
 - alle servitù militari;
 - 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, storicoculturale 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.

art. 4 Pubblicità delle disposizioni in materia edilizia

2. Del presente Regolamento, dello strumento urbanistico comunale e di ogni atto generale in materia di edilizia e urbanistica, compresi quelli concernenti le tariffe relative al contributo di costruzione e ogni altra tariffa relativa al rilascio di titoli abilitativi o la presentazione di comunicazioni/segnalazioni/denunce allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), viene data idonea pubblicità attraverso il sito internet istituzionale.
3. Sul sito web istituzionale viene altresì data pubblicità della modulistica e dei pareri preventivi, qualora rivestano interesse generale.
4. 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**

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

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 dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia, il Responsabile dell'ufficio/Servizio a cui compete il coordinamento delle attività edilizie e quanto disciplinato dallo Statuto Comunale e dal vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi ancorché nominato dal Dirigente del Settore.
 - c) per Responsabile del Settore Tecnico, il Dirigente preposto alla direzione della stessa, i cui compiti sono indicati nello Statuto Comunale, e negli artt. 4,17, 19 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche - ed artt. 107,109,111 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali.
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.

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 e di mutamento di destinazione d'uso, 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.
3. Qualora sullo stesso immobile, o parte di esso, siano realizzati interventi successivi a più riprese e in tempi differenti nell'arco temporale di 10 anni dal primo intervento, si dovrà verificare che gli stessi non costituiscano un insieme sistematico di opere che possa portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Diversamente, tale condizione determina la necessità di presentazione di idoneo titolo abilitativo adeguato alla qualifica risultante dalla sommatoria degli interventi previsti e già realizzati nell'arco temporale.

art. 8 Mutamenti di destinazione d'uso

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, in conformità con quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio, e al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.
3. Qualora sullo stesso immobile, o parte di esso, siano realizzati interventi successivi a più riprese e in tempi differenti nell'arco temporale di 10 anni dal primo intervento, si dovrà verificare che gli stessi non costituiscano un insieme sistematico di opere che possa portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Diversamente, tale condizione determina la necessità di presentazione di idoneo titolo abilitativo adeguato alla qualifica risultante dalla sommatoria degli interventi previsti e già realizzati nell'arco temporale.

art. 9 Modalità diretta convenzionata

1. Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione così come definiti all'art. 28 bis D.P.R. 380/2001 e dall'art. 33 della 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; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
3. L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio.
4. 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.

5. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
 - a) uno schema di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati 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.
6. 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.
7. Nel caso di realizzazione/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.
8. A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria il Dirigente o il Responsabile del Procedimento, assume la determinazione preventiva sui contenuti del titolo edilizio invitando il soggetto legittimato alla registrazione e alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.
9. 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.
10. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi previsti dal PGT che contemplano:
 - a) il trasferimento di diritti edificatori
 - b) 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
 - c) il conferimento di dotazione di servizi mediante realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale
 - d) la realizzazione di nuovi servizi di cui al Piano dei Servizi del PGT
 - e) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (non strettamente funzionale) e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di un intervento di trasformazione edilizia/urbanistica
 - f) gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione

art. 10 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione delPaesaggio

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio, ai sensi della D.G.R. 4348/2001, 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 all'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.

5. La Commissione è così composta:

- a) La Commissione è composta da un minimo di 5 (cinque) a un massimo di 7 (sette) 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 dal Sindaco previa comparazione dei curricula. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune.
- c) Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il 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 Enti controllati, aziende o società partecipate;
 - con i soggetti che svolgono incarichi professionali relativi a interventi edilizi conferiti dal Comune.
- 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 Amministrazione Comunale. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, il Sindaco, 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) I membri della Commissione del Paesaggio possono rimanere in carica al massimo per due mandati consecutivi.
- c) 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 dal Sindaco. In tal caso, il Sindaco 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. La Commissione elegge, tra i suoi membri, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
- 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) Di ciascuna seduta viene redatto il verbale, a cura della Segreteria della Commissione per il Paesaggio, che viene pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica entro il successivo giorno lavorativo.
- d) La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.

art. 11 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'art. 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, entro 30 giorni, 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. 12 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.

art. 13 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 Polifunzionale" per la compilazione e trasmissione delle Pratiche Edilizie. L'obbligatorietà della trasmissione telematica delle pratiche edilizie tramite lo "Sportello Telematico Polifunzionale" viene definita tramite atto del Dirigente del Settore.
3. Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intende regolarmente prodotta alla data di avvenuta trasmissione mediante lo "Sportello Telematico Polifunzionale". 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 corredati della relativa documentazione, come previsto dalla normativa vigente e integrata da quanto indicato dal sito istituzionale e dallo "Sportello Telematico Polifunzionale".

art. 14 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) appresentare 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. Eventuali specifiche di dettaglio degli elaborati progettuali possono essere definite tramite atto del Dirigente del Settore, ivi compresa la trasmissione dei progetti secondo le specifiche BIM;
3. 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 secondo le specifiche indicate sul sito istituzionale.

art. 15 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Sono attribuite al SUAP le competenze edilizie dello Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva, 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.
2. Al fine di assicurare l'efficace trattazione delle procedure interessanti congiuntamente l'Area Sportello Unico per l'Edilizia e la struttura dello Sportello Unico per le Attività Produttive sono adottati mediante determinazioni dirigenziali, nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente Regolamento e dal Regolamento del SUAP, i necessari atti di organizzazione di competenza delle relative Aree.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

art. 16 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. 17 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 persiste 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 viene costituito mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscrivere e trascrivere 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 dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori e la localizzazione puntuale delle aree oggetto di trasferimento/perequazione. In questo caso si dovrà ricorrere al permesso di costruire convenzionato come indicato all'art.9.
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 Settore.

art. 18 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 esclusivamente in modalità telematica e la documentazione necessaria per il rilascio del CDU, previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, definiti tramite atto del Dirigente del Settore, è indicata sullo Sportello Telematico Polifunzionale.
4. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso fatte salve le esenzioni di legge o disposizioni specifiche dall'Amministrazione comunale.

art. 19 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.42 comma 6 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. L'efficacia temporale della segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale in materia.
4. In caso di proroga l'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della eventuale differenza del contributo di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
5. Se l'intervento non ultimato è di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultano già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio, la qualifica dell'intervento terrà conto delle sole opere di completamento fermo restando quanto previsto dall'art.15 del DPR 380/2001 e s.m.i.

art. 20 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 le condizioni di inagibilità si segnala l'assenza di condizioni atte a garantire un sufficiente livello di sicurezza e di utilizzo dell'immobile. Si rinvia inoltre a quanto meglio specificato al Titolo III capo I per i requisiti di inagibilità igienico sanitaria.
3. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

art. 21 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 lorda (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.
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, negli altri casi l'efficacia della pratica edilizia è da considerarsi condizionata al pagamento del dovuto Contributo di Costruzione.
7. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con atti dell'amministrazione.

art. 22 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. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizza-

zione 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 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 all'intervento edilizio 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 al precedente comma 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. 23 Parere preliminare

1. Quando l'intervento edilizio, non 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 preliminare. Il progetto relativo alla richiesta di parere preliminare 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 preliminare è soggetto al pagamento di una somma a titolo di rimborso spese determinata con apposito provvedimento della Giunta comunale.

art. 24 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. L'Amministrazione Comunale pubblica sul proprio sito internet attraverso lo Sportello Telematico Polifunzionale, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari:
 - a) la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
 - b) l'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
 - c) le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti all'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
 - d) i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
 - e) l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.
2. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.
3. L'Amministrazione Comunale, ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.
4. L'Amministrazione Comunale favorisce la comunicazione e trasparenza degli interventi edilizi alla cittadinanza anche attraverso forme di comunicazione tramite la cartellonistica di cantiere.

5. L'Amministrazione Comunale può attivare, laddove lo ritenga utile in processi di trasformazione rilevanti, modalità di coinvolgimento e partecipazione della popolazione e dei portatori di interesse, pubblici e privati, al fine di garantire la condivisione nelle fasi di sviluppo del progetto.

art. 25 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Nel caso di interventi edilizi complessi e/o interventi che impattano sugli spazi pubblici è auspicabile il ricorso da parte degli operatori privati casi la redazione di piani e/o progetti architettonici tramite il ricorso a procedura concorsuale, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.
2. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
3. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione dovranno dar conto delle architetture ritenute maggiormente significative dell'intervento e/o lo spazio pubblico qualora questo rivesta un ruolo determinante.
4. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
 - a) le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
 - b) le regole urbanistico/edilizie vigenti;
 - c) il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
 - d) la scheda - programma del Concorso ("linee guida").
5. Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti che saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali La nomina avverrà con le seguenti modalità:
 - a) tre componenti scelti dall'Amministrazione Comunale
 - b) due componenti scelti dal proponente
8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
9. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al comma 3 di cui sopra.

TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

art. 26 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere, e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio 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 dalla data di notifica dell'avviso di 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 edilizi 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. Nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
5. 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. 27 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.15.

art. 28 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. 29 Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi 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. 30 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 Sportello Unico 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. 31 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 Unico Telematico dal Direttore dei Lavori e all'impresa 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. 32 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, è subordinata all'indagine dei servizi a rete esistenti nel sottosuolo. Tale indagine, effettuata dalla struttura comunale competente, viene svolta per accertare eventuali interferenze dei servizi in sottosuolo, il loro grado di obsolescenza o la loro necessità di potenziamento. Dalle risultanze dell'indagine, potrebbe emergere che sia preventivamente necessario provvedere allo spostamento, alla sostituzione o alla predisposizione di idonea infrastruttura per il futuro passaggio.

2. Durante l'esecuzione dei lavori e nel corso delle opere di ripristino deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree manomesse ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.
5. La realizzazione di cappotti di facciata quale isolamento termico è autorizzata con procedimento edilizio previa stipula di convenzione per utilizzo di suolo pubblico.
6. Se il cappotto viene ad interessare facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzato nei seguenti casi:
 - a) marciapiede che garantisca una larghezza residua minima di mt. 2,00 (art. 20 CDS);
 - b) aree pedonali;
 - c) carreggiata solo a sbalzo oltre i m 5,00 di altezza;

Deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'eventuale manomissione di suolo pubblico dovrà essere autorizzata dal competente ufficio;
 - b) sporgenza massima di 6 cm fino a m 5 di altezza su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare;
 - c) sporgenza massima di 6 cm fino a m 3,00 di altezza su aree pedonali;
 - d) sporgenza massima complessiva di 20 cm oltre i limiti di altezza precedentemente indicati.
7. Per la natura dell'opera, finalizzata al contenimento dei consumi energetici, non si applica il canone di occupazione suolo pubblico (COSAP).
 8. 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 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. 33 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi

1. Per le opere soggette a bonifica di cui al Dlgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
2. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994 e dalla normativa regionale in materia.
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 ed al comando di Polizia Locale.
4. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
5. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare

tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.

6. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
7. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

art. 34 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 edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.

art. 35 Punti fissi di linea e quote di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a comunicare al SUE con adeguata documentazione la linea di confine e la quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello autocertificati o comunicati a seguito di sopralluogo tecnico degli uffici che gli dovranno essere comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra. Lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà sempre effettuare verifiche in cantiere o disporre, quale condizione per l'esecuzione delle opere, la definizione dei punti fissi in contraddittorio tra il SUE ed il committente che dovrà mettere a disposizione adeguata strumentazione e personale per le verifiche.
2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e comunica al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati. Lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà sempre effettuare verifiche in cantiere o disporre, quale condizione per l'esecuzione delle opere, la definizione dei punti fissi in contraddittorio tra il committente ed il SUE.
3. Delle operazioni di verifica di cui ai commi 1 e 2 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le eventuali spese sono a carico del richiedente.
4. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione da ottenersi prima del rilascio o formazione del titolo abilitativo; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

art. 36 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, rimuovendo 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. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:
 - a) tra le ore 7.30 alle ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00
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 dell'ufficio Ambiente 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'aveente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisorie (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'aveente 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 provvisorie 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 competente Struttura Comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
20. Tutte le strutture 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. 37 Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,42 x 0,30 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
 - 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)
3. 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 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.
 4. 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.
 5. 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
 6. 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.
 7. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001) oltre alle sanzioni amministrative previste dal presente regolamento.
 8. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
 9. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
 10. 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. 38 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 per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
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 essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - d) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo. Si rimanda inoltre a quanto previsto dal Regolamento del verde in materia;
 - e) alla verifica delle procedure e degli obblighi relativi e derivanti dal PUGSS;
 - f) 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 e dai 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.

art. 39 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 dalla norma nazionale.
4. In ogni caso per le modifiche realizzate in fase esecutiva è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante ai sensi di legge.

art. 40 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisorie e tutte le attrezzature del cantiere edile 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 Dirigente 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. Altresi, 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. Altresi, 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 ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
12. Fermo restando quanto precede, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
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.
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 ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

art. 41 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune 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. 42 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Si rimanda al titolo 2, capo I, nonché alle norme del PUGSS.

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio

art. 43 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.

Distanze e altezze

2. Si faccia riferimento agli artt. 4 e 5 delle Norme di Attuazione del PGT. In caso di intradosso di soffitto non orizzontale è da considerarsi l'altezza media geometrica dei locali dell'ultimo solaio piano abitabile.
3. Nel caso di edifici produttivi, industriali, commerciali ed al servizio della agricoltura, l'altezza può essere riferita all'intradosso della trave di copertura.
4. Non sono da considerarsi al fine del calcolo dello spessore del solaio i controsoffitti se non con funzione strutturale e/o inamovibili.
5. Sono da considerarsi manufatti fuori terra le costruzioni con sporgenza massima dal piano terreno esistente maggiore o uguale a 0,60 cm

art. 44 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.

art. 45 Prestazioni energetiche degli edifici

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

art. 46 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 ferroviaria e 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. 47 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. 48 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. 49 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. Si rimanda al titolo II, capo I del presente regolamento.

art. 50 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Si richiama espressamente la normativa regionale in materia di Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni, con particolare riferimento al comma 3 dell'art. 66 sexiesdecies Legge Regionale 30 dicembre 2009, n. 33 così come modificato Legge regionale 3 marzo 2022, n. 3 e ss.mm.ii.

art. 51 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali

a) Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Negli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) e c) D.P.R. 380/2001 s.m.i. la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma. Le soluzioni alternative necessitano l'ottenimento del parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale ovvero devono già essere state ritenute idonee in casi analoghi con opportuno parere dalla stessa struttura sanitaria.

5. In generale i requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Capo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni in materia.
6. 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.).
7. Per tutto quanto non normato esplicitamente dal presente capo si applica quanto previsto dal Vigente Regolamento Locale di Igiene la cui ATS di riferimento è la ATS Città Metropolitana di Milano distretto di Melegnano.

b) Inagibilità igienico-sanitaria

1. In relazione alle condizioni di inagibilità igienico-sanitaria si rimanda ai contenuti del vigente Regolamento Locale d'Igiene, in particolare agli articoli inerenti gli alloggi antigiene e inabitabili.

art. 52 Tutela di suolo e sottosuolo

a) Indagini Ambientali Preliminari (IAP)

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, devono essere eseguite Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo nei seguenti casi:
 - I. a supporto di tutti gli interventi edilizi, anche su aree libere, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate;
 - II. in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali. Qualora sia dimostrato l'impossibilità alla rimozione senza che tale attività possa costituire pericolo per le strutture circostanti si devono bonificare i manufatti e operare la messa in sicurezza permanente;
 - III. aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica in cui la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli già accertati.
2. L'indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
3. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
5. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
6. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
7. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei

suddetti documenti pregressi. Nei casi di cambi d'uso rilevanti a tali fini di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini".

8. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune per la relativa pratica edilizia o urbanistica e all'ufficio competente in materia ambientale, all'ARPA Lombardia e alla Città Metropolitana di Milano quando previsto dalla normativa di settore.
9. Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del Piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti di cui sopra, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto dalla normativa in materia.
10. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.
11. 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.

b) Bonifica e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente punto 6, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.
2. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini di conclusione del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento.
3. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
4. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.
5. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
6. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle sub-aree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
7. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
8. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
9. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi, anche senza opere:
 - I. opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
 - II. lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;

- III. opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
 - IV. le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.
10. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
11. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.

c) Vincoli derivanti da indagine ambientale o procedimenti di bonifica

1. Al fine di verificare vincoli derivanti da indagini ambientali e procedimenti di bonifica, si deve fare riferimento alla vigente normativa Regionale in materia, nonché ai contenuti del PGT.

art. 53 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzione delle costruzioni

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione attraverso la compilazione e l'invio del modulo NA/1 del Piano Regione Amianto Lombardia (PRAL) approvato con DGR 1526 del 22 dicembre 2005 (BURL 2° suppl. straord. del 17/01/2006) all'Area competente del Comune 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.
4. 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 accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni 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:
 - I. sicurezza in caso di incendio;
 - II. 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 reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

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. 54 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza

1. La modalità di calcolo della superficie permeabile è definita al comma 4 dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, secondo la definizione di Indice di Permeabilità di cui all'art. 4 punto 11 delle medesime norme.
2. Ove non esplicitamente indicato dal PGT, l'indice di Permeabilità deve comunque essere rispettato secondo quanto previsto dall'art. 3.2.3 del Vigente Regolamento Locale di Igien.
3. Negli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in coerenza con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione comunale, si prevede quanto segue:
 - a) per gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, l'indice IPF non deve essere inferiore all'esistente;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e/o ampliamenti occorre la verifica dell'indice IP previsto dal vigente PGT, fatto salvo per gli edifici crollati per cause accidentali e/o calamità naturali.

Requisiti delle aree di pertinenza

4. Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza conforme all'art. 3.5.7 dell'RLI (cm 90) ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

Smantellamento del cantiere a fine lavori

5. Prima dell'invio della SCIA di agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata come previsto in progetto.

art. 55 Locali seminterrati e sotterranei

1. Si intende per seminterrato quel locale il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
2. Fatto salvo gli spazi già legittimati con norme precedenti, sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati a spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art.3.4.3 del R.L.I. né ad altre funzioni compatibili con la residenza che possano prevedere la permanenza di persone.
3. Inoltre, sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per il recupero dei locali seminterrati esistenti.
4. Per l'utilizzo a scopo lavorativo si rimanda a quanto previsto al successivo articolo.
5. 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 all'art. (Intercapedini

e Vespai), pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico e 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.49);
- 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.).

art. 56 Intercapedini e vespai

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,50 m e con aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno.
2. Sono consentite soluzioni alternative con l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità di pari efficacia rispetto a quanto indicato al punto 1 purché attestate dal tecnico progettista con idonea relazione tecnica esplicativa ed asseverazione della efficacia della soluzione proposta.

art. 57 Scale

a) Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:
 - I. scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
 - II. scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.

b) Scale di uso comune o primarie

1. Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,5 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,3 mq per ogni piano servito realizzando in tal caso, idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale con dimensioni pari alla superficie del lucernario. Gli infissi devono essere agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante.
3. Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aeroilluminazione dei locali contigui nonché ogni apertura per l'aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al presente regolamento.
4. Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero ai sensi di normativa regionale e ristrutturazione edilizia, che comportano la modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.
5. La scala primaria deve essere coperta e negli edifici plurifamiliari devono essere previsti e realizzati

idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie, fermo restando l'obbligo della copertura e della chiusura per scale che costituiscono collegamento per unità abitative disposte su due piani.

6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
7. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a m 12, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di m. 0,85 garantendo l'agevole passaggio di due persone e della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale. Per larghezze inferiori alle norme antincendio dovrà essere acquisita apposita deroga da parte dei Vigili del Fuoco.
8. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

c) Sicurezza delle scale primarie

1. Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili e che consentano una facile pulizia e essere costituite da materiali conformi alle norme di prevenzione incendi.
2. Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata-pedata, zoccolino e pianerottoli.
3. I corrimano devono essere di agevole presa ed avere idonea distanza dalla parete.
4. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,10 m, ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10 e attuando comunque tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento.
5. Le superfici a vetri che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

d) Scale secondarie

1. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.
2. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali con permanenza di persone dovranno avere una larghezza minima della rampa di cm. 80.
3. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di cm 50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

art. 58 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 sottotetto non possono avere altezza media ponderale maggiore di 2,40 m. calcolata tramite il rapporto tra il volume fisicamente delimitato da murature e/o arredi fissi e la relativa superficie netta di pavimento dell'ambiente sottotetto.
3. 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. 59 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 e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito.

art. 60 Elementi aggettanti, parapetti e davanzali, sporti

a) Elementi aggettanti e aperture

1. 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.
2. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
 - I. il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
 - II. eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
 - III. 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.
3. 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.
4. 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. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
3. Tutti i parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
4. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.
5. 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.).

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:
 - I. elementi di facciata non praticabili;
 - II. davanzali;
 - III. sporti di copertura non praticabili;
 - IV. impianti e canne fumarie e/o di esalazione;

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 80 e non determinano occupazione di suolo

pubblico. 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 attigue 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 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

art. 61 Soppalchi

1. Si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.

art. 62 Qualità dell'aria

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

art. 63 Requisiti illuminotecnici

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

art. 64 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

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

art. 65 Caratteristiche ambientali e microclimatiche

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

art. 66 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso
 - e) senza rischio di caduta.
5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui

risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

art. 67 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del giuoco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274 e dal Regolamento Comunale delibera C.C. n° 12 del 2009 e s.m.i...
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. I luoghi sensibili sono individuati dal Regolamento Comunale approvato con delibera C.C. n° 12 del 2009 e s.m.i.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibili e le aree di divieto.
5. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
6. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

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

art. 68 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 unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi 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.
6. 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. 69 Portici e gallerie

1. La realizzazione di portici e gallerie ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, 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 aperti 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. 70 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. 71 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, alle norme del Piano delle Regole del PGT e alle indicazioni del Piano Generale del Traffico Urbano.

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 asserviti all'uso pubblico;
 - c) parcheggi privati e pertinenziali.
4. I parcheggi asserviti all'uso pubblico devono essere realizzati con le seguenti prescrizioni:
 - a) devono essere collocati nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico;
 - b) non sono monetizzabili salvo che le aree di pertinenza urbanistica degli interventi ricadano nei Nuclei di Antica Formazione o siano accessibili esclusivamente da aree pedonali o da zone a traffico limitato;
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 imitare 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. Tutti i manufatti realizzati ai sensi dell'art. 66 della L.R. 12/2005 sono esclusi dal computo della Superficie Coperta.

art. 72 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
- f) esclusivamente pedonale.

art. 73 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 antisdrucchiolevole, 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 parti di 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. 74 Passi carrai, uscite per autorimesse e accessi pedonali

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa concessione da parte del competente ufficio comunale ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone "ed in quelle contenute nel "Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada".
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. 5,00;
 - 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 fronteggino 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 possono 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 strade urbane classificate dal Piano Urbano del Traffico come "di scorrimento", non è possibile l'accesso carrabile con immissione sulla carreggiata di scorrimento;
 - g) 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;
 - h) l'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area privata, a mezzo di rampe antisdrucchiolevoli 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;
 - i) 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.

- j) 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 carrai 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 al Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio l'esito della pratica, entro e non oltre 30 giorni dal 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 carrai 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. 75 Chioschi e dehors posizionati su suolo pubblico

a) Dehors

1. 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 passaggio 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 e manomissione 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 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.
2. Il titolare di un esercizio pubblico di somministrazione che intenda collocare su suolo pubblico un dehors, con o senza elementi di copertura, dovrà ottenere dall'Amministrazione comunale preventiva concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico e rilascio di idonea autorizzazione edilizia presso gli Uffici competenti.
3. In presenza di vincoli di tutela ambientale e monumentale determinati in base alla legge, con particolare riguardo a quanto previsto dal D.lgs. -n. 42/2004, il richiedente deve ottenere le necessarie preventive autorizzazioni stabilite nel suddetto decreto legislativo.

4. Tutti gli elementi e le eventuali strutture che costituiscono le tipologie di “dehors” non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico.
5. L’occupazione di suolo per i “dehors” deve realizzarsi di norma davanti all’esercizio del concessionario e a tal fine dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dal richiedente. 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.
6. 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.
7. 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 e quelle nelle zone a traffico limitato, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della sicurezza stradale.
8. Le strutture e i manufatti dei dehors devono essere dimensionati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici (neve, vento, pioggia ecc.).
9. Sugli elementi componenti i dehors sono ammessi soltanto quali mezzi pubblicitari le vetrofanie, collocabili sulle strutture.
10. 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.
11. Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei “dehors” devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali.
12. 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.
13. 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.
14. 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 Settore competente, salvo nel caso in cui vi sia un incremento della superficie di occupazione.
15. 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 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, fatto salvo quanto stabilito dagli atti normativi in materia di commercio. L’altezza massima, misurata tra il marciapiede e la gronda, è di m. 3,50. Deve essere prevista la realizzazione di servizi igienici per le nuove installazioni.
2. I chioschi devono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m. 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopedonale 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.

art. 76 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. Le recinzioni potranno essere realizzate:
 - a) sul confine con spazi pubblici e sul confine di proprietà, con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a 2,50 m; i muretti non possono in ogni caso superare l'altezza massima di 0,60 m;
 - b) esclusivamente negli ambiti per attività economiche, come individuati dallo strumento urbanistico vigente, tra lotto e lotto, anche con recinzioni del tipo chiuso con altezza massima di 2,50 m, previo parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio.
3. Lungo le recinzioni deve essere posta a dimora siepe sempreverde, qualora tecnicamente possibile.
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, per quanto possibile, 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. Le recinzioni in confine con gli spazi pubblici, per disegno, per configurazione geometrica, per materiali e finitura devono relazionarsi con le strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe al fine di favorire la unitarietà materica ed espressiva del tratto di strada sul quale si affacciano.
10. 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. 77 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. 78 Disciplina del verde

1. La formazione, conservazione, sostituzione e manutenzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico e privati, può essere effettuata nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento del verde pubblico e privato. 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, in ogni caso, al ripristino delle originarie architetture vegetali in caso di danni occorsi durante lo svolgimento dei lavori. Si rimanda inoltre a quanto previsto dal Regolamento del verde in materia.
4. Con provvedimento motivato il Responsabile dell’Ufficio Tecnico, su parere della Commissione per il Paesaggio 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, 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, secondo le norme indicate nel Regolamento del verde pubblico e privato.
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.
7. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l’impermeabilizzazione del terreno. Si rimanda inoltre a quanto previsto dal Regolamento del verde in materia.

Capo III – Infrastrutture e reti tecnologiche

art. 79 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 P.U.G.S.S. e del Regolamento comunale in materia di occupazione e

manomissione di suolo pubblico, 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. 80 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 sovracomunali, con particolare riferimento alla DGR XI/695 del 24/10/2018, ai regolamenti di settore e alle disposizioni del P.U.G.S.S.

art. 81 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 0.50 mq per ogni abitante e/o utente teorico, 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 minima di 2,40 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m e 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 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 anti-sifonaggio;

- 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 antimurina 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 coperta
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. 82 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. 83 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.
2. Tale previsione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

art. 84 Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore, fatto salvo gli interventi su immobili vincolati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004.

art. 85 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:
 - Solo 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 e 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.

art. 86 Telecomunicazioni

1. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

art. 87 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. 88 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. 89 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 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 – n. XI/695.

art. 90 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. La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del

progetto edilizio.

5. 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.
6. 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.

art. 91 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 e dei beige tenui ed in ogni caso tonalità pastello. Negli edifici residenziali è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.
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 dalla competente Soprintendenza.
4. Tutti gli interventi modificati o di ripristino dei colori dei prospetti dovranno riportare il tipo di tinta RAL proposto.

art. 92 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.
5. Allo stesso modo può essere richiesta dal soggetto proponente per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende "cortina edilizia" quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica (o privata aperta al pubblico transito), oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.

art. 93 Coperture degli edifici

1. Nei NAF lo schema della falda sarà quello esistente al momento dell'intervento, fatto salvo quanto previsto dal PGT.
2. Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.
3. Deve essere limitata la formazione di terrazzi, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è preferibile l'apertura di terrazzi a pozzo nei locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente. Nel caso di parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, le stesse devono essere

contenute preferibilmente nella sagoma della copertura e raccordate alla falda principale.

4. Negli edifici con destinazione prevalentemente residenziale non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato ("tetto a mansarda") o tipo shed.
5. E' 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 preferibilmente dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione. In questo ultimo caso, gli elementi di copertura sono ammessi in particolare per scale e ballatoi, purché la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.
6. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda, tenuto conto di quanto indicato al comma 2 e qualora necessarie all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante secondo i parametri del vigente RLI.
7. Con analogo criterio di cui al comma 6 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.
8. Le parti delle coperture riflettenti devono tenere conto delle limitazioni all'esercizio della navigazione aerea come stabilito dalle vigenti norme ENAC.

art. 94 Illuminazione pubblica

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

art. 95 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 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, tale espulsione deve essere convogliata mediante canalizzazione ai sensi della normativa vigente.

art. 96 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 nuove 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, preferibilmente 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.

Fatto salvo quanto indicato ai punti successivi.

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 mitigarne 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;
 - d) in facciata prospiciente sulla via pubblica, 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. In questo caso dovranno essere adottate tutte le cautele al fine di minimizzare l'impatto estetico, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno oppure dovranno essere tinteggiate nel colore della facciata e allineate rispetto agli altri manufatti esistenti;
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.
7. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Adeguamento del Regolamento ai sensi dell'art. 5, comma 9-quater del D.P.R. 412/1993

8. Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.
9. È possibile derogare a quanto stabilito dal comma 8 di cui sopra nei casi in cui:
 - a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente a quella di cui al comma 9, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;
 - b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 9 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;
 - c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.
 - d) si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque

adeguabili all'applicazione di apparecchi a condensazione;

e) vengono installati pompe di calore a gas o uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.

10. Per accedere alle deroghe previste al comma 9 di cui sopra, è obbligatorio:

- I. nei casi di cui alla lettera a), installare generatori di calore a gas a camera stagna il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera a), del d.P.R. del 2 aprile 2009, n. 59;
- II. nei casi di cui alle lettere b), c), e d), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;
- III. nel caso di cui alla lettera e), installare pompe di calore a gas o generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore a gas, comprese quelle dei generatori ibridi, che abbiano un rendimento superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera b), del d.P.R. del 2 aprile 2009, n. 59;
- IV. in tutti i casi, posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI7129 e successive modifiche e integrazioni.

11. Le condizioni di cui ai commi 8, 9 e 10 dovranno essere attestate obbligatoriamente con relazione tecnica di asseverazione sottoscritta da tecnico abilitato da presentarsi all'amministrazione comunale prima di ogni modifica degli impianti in argomento al fine di certificare la possibilità di deroga prevista.

art. 97 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 nelle lettere successive:
 - a. le nuove aperture dovranno rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.
 - I. l'apertura di nuove porte e finestre situate ai piani terra prospettanti lo spazio pubblico sono ammesse a condizione che ne sia dimostrata:
 - II. l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) o dell'antico vano;
 - III. che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
 - IV. che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori l'eventuale valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
 - V. che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi sostanzialmente i rapporti tra le varie parti dell'edificio.
 - b. 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. 60, lett. a), comma 2.
 - c. 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.
 - d. Le inferriate delle finestre dovranno essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale.
 - e. 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.
 - f. 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.

- g. Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.
 - h. Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.
 - i. I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695

art. 98 Tende e vetrine commerciali

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 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:
 - I. siano ripiegabili (tipo a cupola) o avvolgibili (tipo a telo piano distendibile) e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
 - II. corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
 - III. non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
 - IV. non sporgano più di 150 cm dalla parete verticale di applicazione;
 - V. 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 nei colori compatibili con il tendaggio.
7. Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore. In generale, i teli devono essere in tinta unita dei colori delle terre e dei beige, sono tollerate le tradizionali righe bicolori, l'importante che siano armonizzati con quelli dei rispettivi edifici.
8. Sono consentite anche quelle tradizionali preferibilmente a saturazione attenuata.
9. Sono invece esplicitamente vietate in tutte le zone, per le tende, le gamme di tonalità segnaletiche e acide e comunque non conformi al vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

b) Vetrine

10. 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.
11. 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 preferibilmente coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.
12. 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.

13. In caso di sostituzione di vetrine di attività aperte al pubblico, 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.

c) Copriscopri attività produttive e commerciali

14. È ammessa la realizzazione di elementi di tipo copriscopri assimilati alle tende da sole purché realizzati con le seguenti modalità:
 - I. Dovranno essere esclusivamente in prossimità degli accessi carrai e/o pedonali delle attività in aderenza ai fabbricati;
 - II. Dovranno essere "normalmente chiusi" ed estesi esclusivamente nel caso di maltempo e per il tempo necessario per le operazioni di carico e scarico;
 - III. Non potranno essere utilizzati quali deposito/magazzino anche temporaneo di merci o zone di ricreazione e somministrazione alimenti e bevande.
15. Tali manufatti così realizzati, costituendo intervento di manutenzione straordinaria, sono realizzabili previo pratica edilizia con impegno al rispetto delle prescrizioni di cui sopra.
16. Tutte le altre tipologie di manufatti diversi da quanto indicato al comma 14 saranno considerati secondola normativa vigente.

Capo V – Elementi costruttivi

art. 99 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.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone condiscapiltà ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.
3. Si richiama inoltre l'obbligo di cui all'articolo 98 c. 13 per quanto riguarda le vetrine delle attività aperte al pubblico.

art. 100 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

art. 101 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degliedifici

1. Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 84 e alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e alla DGR 24/10/2018 –n. XI/695.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

art. 102 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi 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 modalità attuative 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. Gli ufficiali di Polizia Giudiziaria in concerto con le unità organizzative hanno l'obbligo di accertare 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.

art. 103 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 accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
 - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
 - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Fatto salvo quanto indicato al periodo precedente il committente delle opere si obbliga a:
 - a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, in modalità telematica, la notifica preliminare, quando prevista, elaborata conformemente all'allegato XII del D.lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., nonché al suo aggiornamento nel caso di variazioni nel corso dei lavori;
 - b) verificare la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere con l'indicazione dei nominativi e dei dati identificativi degli stessi e del contratto collettivo applicato, nonché

l'aggiornamento nel caso di variazioni di detti soggetti;

- c) Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, fermi restando gli obblighi e adempimenti di legge.
4. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.lgs. 81/2008 e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale, nonché nei casi di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale.

art. 104 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 euro a 500 euro 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 pecuniaria.
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 pecuniaria 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 pecuniaria 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 pecuniaria da € 45 a € 500.

TABELLA ILLUSTRATIVA DELLE VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RELATIVE SANZIONI PECUNIARIE

VIOLAZIONE	MINIMO	MASSIMO
Mancata manutenzione delle costruzioni	€ 100	€ 500
Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità	€ 100	€ 500
Mancata ottemperanza agli ordini impartiti	€75/mq	€ 200/mq
Mancata comunicazione inizio lavori P.d.C.	€ 50	€ 500
Mancata messa in sicurezza in caso di interruzione dei lavori	€ 100	€ 500
Mancata conformità della tabella per interventi edilizi (vedi art. 36 R.E.)	€ 100	€ 500
Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi	€ 50	€ 500
Sottrazione alla vista di segnaletica stradale ecc., costituzione di barriera visiva	€ 25	€ 250
Mancata posa indicatore numerico civico	€ 25	€ 250
Mancata indicazione Amministratore	€ 25	€ 250
Mancata sistemazione aree	€ 100	€ 500
Mancato rispetto delle prescrizioni su nidificazione piccioni	€ 25	€ 300
Mancata adozione di soluzioni provvisorie per abbattimento barriere esercizi piano terra	€ 50	€ 300
Mancata comunicazione tempestiva sostituzione direttore assunto lavori	€ 50	€ 500
Mancata comunicazione di punti fissi e quote di livello	€ 100	€ 500

TITOLO V NORME TRANSITORIE

art. 105 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguamenti a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive della giurisdizione amministrativa su specifici articoli. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Dirigente del Settore Programmazione territoriale, ambiente, sviluppo economico, infrastrutture e lavori pubblici.
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. 106 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.