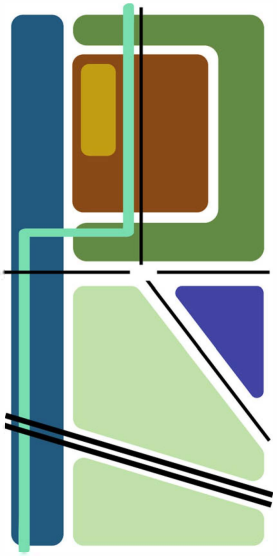
REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BERGAMO

COMUNE DI COSTA DI MEZZATE
Regolamento Edilizio

art.4 del d.p.r. 380/2001, art. 29 l.r. 2005, d.g.r. 28 ottobre 2018 - n. XI/695



REGOLAMENTO EDILIZIO

Tavola numero

RE-00

Regolamento Edilizio

Scala

Data

Settembre 2026

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

SINDACO
Andrea Trapletti

VICESINDACO
Luigi Fogaroli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Daniele Franzoni

PIANOzero progetti S.R.L. STP

Cesare Bertocchi
Cristian Piovanelli
Alessandro Martinelli
Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

RESPONSABILE
Alessandro Martinelli

COLLABORATORI
Alessio Rossi
Francesco Botticini
Marco Piantoni
Giulio Salvi

MANZONI ARCHITETTI
GIORGIO MANZONI MARIO MANZONI manzoniarchitetti.com

Mario Manzoni
Giorgio Manzoni
Claudia Guerini
Valentina Cassader

CI RISERVIAMO LA PROPRIETÀ A TERMINI DI LEGGE DI QUESTO DISEGNO CON IL DIVIETO DI RIPRODURLO ANCHE IN PARTE E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi dell'art. 4 del d.p.r. 380/2001, art. 29 l.r. 2005
In attuazione alla D.G.R. 24 ottobre 2018 – n. XI/695

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6

Art.1. PREMESSE E FINALITÀ 6
Art.2. DISCIPLINA GENERALE E DEFINIZIONI TECNICHE 6
Art.3. PUBBLICITÀ E TRASPARENZA..... 10

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....11

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 11

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi 11
Art.4. COMPOSIZIONE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO..... 11
Art.5. PROCEDIMENTI EDILIZI..... 11
Art.6. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI 12
Art.6.bis SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI NEI CASI DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA 16
Art. 6.ter AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE 16
Art. 6.quater- FASCICOLO DEL FABBRICATO 16
Art.7. PEC E SOTTOSCRIZIONE DELLE PRATICHE 17
Art.8. COMMISSIONE EDILIZIA 17
Art.9. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO / O COMMISSIONE CONSULTIVA – FINALITÀ E NOMINA 19
Art.9.bis COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – FUNZIONAMENTO 20
Art.9.ter COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – REGOLAMENTO INTERNO..... 21

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi 22
Art.10. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI . 22
Art.11. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA..... 22
Art.12. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI..... 22
Art.13. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ..... 23
Art.14. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI..... 23
Art.15. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA 24
Art.16. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO 24
Art.17. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI..... 24
Art.18. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA..... 24

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 25

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 25
Art.19. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI..... 25
Art.20. SOSTITUZIONE E VARIAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI..... 25
Art.20.bis COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI..... 26
Art.21. OCCUPAZIONE O MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO..... 26

Art.22. OPERE DI BONIFICA, E ADEMPIMENTI CONNESSI A RINVENIMENTI DI MATERIALI PERICOLOSI, RINVENIMENTI BELLICI E ARCHEOLOGICI 26
Art.22.bis TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO 27

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori 29
Art.23. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI 29
Art.24. PUNTI FISSI 29
Art.25. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE 29
Art.26. CARTELLI DI CANTIERE 31
Art.27. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI 31
Art.28. MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE 32
Art.29. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE DI PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA 32
Art.30. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI 33

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 34

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio 34
Art.31. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI 34
Art.32. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI 38
Art.33. REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI 42
Art.34. INCENTIVI 43
Art.35. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON 43
Art.36. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE 44
Art.37. DISPOSIZIONI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. LINEE VITA) 44
Art.38. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA 44

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico 45
Art.39. STRADE 45
Art.40. PORTICI 45
Art.41. PISTE CICLABILI 46
Art.42. AREE A PARCHEGGIO 46
Art.43. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE 48
Art.44. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI 48
Art.45. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE 49
Art.46. CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ COLLETTIVE O DI PUBBLICO ESERCIZIO 50
Art.47. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI 50
Art.48. NUMERI CIVICI 51
Art.49. SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE 51
Art.50. PERGOLATO 51
Art.51. GAZEBO 52
Art.52. MANUFATTI PER ATTREZZI E IL RICOVERO DI ANIMALI IN ZONA AGRICOLA 52
Art.53. MANUFATTI DA GIARDINO 53

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente 54
Art.54. AREE VERDI 54
Art.55. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE 55
Art.56. ORTI URBANI 55
Art.57. PERCORSI E SENTIERI IN TERRITORIO RURALE 55
Art.58. CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO 56
Art.59. CONNESSIONI ALLA RETE VERDE COMUNALE 56

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche 58
Art.60. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO 58
Art.61. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE 58
Art.62. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI 59
Art.63. DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA 59
Art.64. DISTRIBUZIONE DEL GAS 59
Art.65. RICARICA VEICOLI ELETTRICI 59
Art.66. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI 60
Art.67. TELECOMUNICAZIONI 60
Art.68. ILLUMINAZIONE PUBBLICA 60
Art.69. ILLUMINAZIONE ESTERNA NEGLI SPAZI PRIVATI 61

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico 62
Art.70. MODALITA' DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 62
Art.71. PUBBLICO DECORO MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI 62
Art.72. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO 63
Art.73. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE PARAPETTI E DAVANZALI 63
Art.74. DISCIPLINA DEL COLORE 64
Art.75. COPERTURE 65
Art.76. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI 65
Art.77. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE 66

Capo VI – Elementi costruttivi 68
Art.78. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE 68
Art.79. SERRE BIOCLIMATICHE 68
Art.80. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI 68
Art.81. COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI 69
Art.82. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AREAZIONE 69
Art.83. RECINZIONI 69
Art.84. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA 70
Art.85. PISCINE 71
Art.86. VASCHE 72
Art.87. SOPPALCHI 72
Art.88. PERGOLATI E GAZEBO 72

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 73

Art.89. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO 73
Art.90. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI 73
Art.91. SANZIONI 73

TITOLO V – NORME TRANSITORIE 75

Art.92. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 75
Art.93. RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE 75
Art.94. ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO 75

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

Art.1. PREMESSE E FINALITÀ

1 I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

2 Il presente regolamento contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

3 Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della l.r. 12/2005 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ATS.

4 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.

Art.2. DISCIPLINA GENERALE E DEFINIZIONI TECNICHE

1 Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, sono integralmente richiamate nel presente Regolamento Edilizio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, le quali operano direttamente senza la necessità di un atto di recepimento all'interno del presente documento:

a) le **definizioni uniformi (DTU) dei parametri urbanistici e edilizi** per le quali si rimanda alle definizioni di cui all'**Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695**.

b) la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale di cui all'**Allegato C alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695;**

c) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;

d) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;

e) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;

f) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:

e.1. ai limiti inderogabili di distanza fra i fabbricati e dai confini di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nonché altre disposizioni presenti nelle NTA del PGT;

e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);

e.3. alle servitù militari;

e.4. agli accessi stradali;

e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

e.6. ai siti contaminati;

f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

2 Disposizioni integrative afferenti alle definizioni tecniche uniformi. Le seguenti disposizioni integrano le definizioni tecniche uniformi di cui all'**Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695 secondo quanto di seguito disposto:**

SP- DISPOSIZIONI INTEGRATIVE PER LA SUPERFICIE PERMEABILE

1. Concorrono alla determinazione della quota di superficie drenante o permeabile:

a) Le aree pavimentate con sistemi permeabili certificati che hanno un indice di permeabilità (certificato) di almeno il 40%, purché posato senza sottofondo in CA o altro materiale impermeabile.

b) Per una quota del 50 % della loro superficie le coperture piane degli edifici realizzate secondo la tecnica dei "tetti verdi" con strato vegetale di almeno 40 cm di spessore e dotati di sistema di dispersione delle acque in falda.

c) La superficie delle pareti verdi verticali per la quota del 10% della loro estensione purché alimentate esclusivamente con acqua di recupero e sistemi di accumulo. Rientrano in tale fattispecie anche i muri di recinzione, per la quota del 10% di un solo lato, o muri di contenimento dei terreni realizzati secondo le tecnologie compositive del "verde verticale", sempre alla condizione che la superficie verde sia alimentata con acqua di recupero e sistemi di accumulo.

d) In forza di adeguate soluzioni alternative, secondo progetto specifico, per le attività produttive in alternativa all'indice drenante potranno essere autorizzate soluzioni tecniche di sub infiltrazione opportunamente progettate con accorgimenti atti a garantire tutela dei terreni e delle falde.

e) La verifica della percentuale di superficie permeabile dovrà avvenire solo in caso di interventi che ne determinino la riduzione della stessa (ovvero rispetto a quanto già autorizzato da titoli edilizi precedenti).

LOTTO EDIFICABILE

1. Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. Sono computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T. , che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

LOTTO SATURO

1. Si definisce "lotto saturo" un'area edificata in cui le costruzioni realizzate su tale superficie hanno completamente esaurito le possibilità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico vigente.

AREE DI PERTINENZA

1. Sono considerate aree di pertinenza le superfici in cui sussiste all'approvazione del Piano una funzione strumentale della pertinenza rispetto alla "res principalis" e vi sia un collegamento economico giuridico di strumentalità e complementarità funzionale tra due beni, distinti per individualità, l'uno considerato principale e l'altro accessorio.
2. Le aree computate per determinare il potenziale edificatorio, sono aree di pertinenza, e non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare il lotto.
3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
4. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi è richiesta, ove non sia prescritto un preventivo piano attuativo, l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.
5. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità. Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei richiedenti, che sarà registrata trascritta e depositata in atti presso l'Amministrazione Comunale.
6. Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti, l'area utilizzata in base agli atti edilizi d'assenso rilasciati dagli uffici comunali competenti alla data di approvazione del PGT 2012.
7. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di prima approvazione del PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di piano all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.
8. Ai fini di ovviare alle imprecisioni cartografiche intrinseche nelle diverse trasposizioni tra database topografico (quale base di riferimento della cartografia da PGT) e base catastale, sono consentite limitate precisazioni ai confini d'ambito o di zona al fine di ottenere una adeguata aderenza tra le basi citate, nonché rispetto allo stato reale dei luoghi derivante da rilievo topografico.
9. Le aree di pertinenza per gli "edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola", di cui alla disciplina specifica delle NTA del PGT, sono quelle risultanti dalle mappe catastali alla data di prima approvazione del PGT (2012) ai sensi della l.r. 12/2005 o comunque le aree poste entro un limite di 20 m di "offset" dal perimetrale dell'edificio esistente alla data sopracitata, oltre tale limite viene meno la caratteristica di pertinenzialità fatta eccezione per le situazioni autorizzate alla data di approvazione delle presenti norme.

DE - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

1. In termini di limiti di distanza tra fabbricati valgono i disposti dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e s.m.i., ovvero della giurisprudenza consolidata.

DC – DISTANZA DAI CONFINI

1. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito di PGT, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti deve essere mantenuta una distanza minima pari a mt 5,00 o comunque per fabbricati con altezze superiori a m 10,00 pari a H/2.
2. È possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nelle presenti norme previo accordo tra le proprietà confinanti certificato attraverso dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 con accordo registrato e trascritto nei registri immobiliari.

AS - ARRETRAMENTO DALLE STRADE

1. Gli elaborati grafici del PGT indicano preventivamente le linee di arretramento stradale. In tema di distanza dalle strade valgono i disposti di cui alle NTA del PGT "*fasce di rispetto stradale*".
2. In sede di rilascio dei titoli edificatori è sempre necessaria la verifica della corrispondenza tra gli arretramenti dettati dal Piano e le disposizioni del codice della strada nonché del regolamento viario provinciale.
3. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
4. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura.

UMI - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

1. Area minima richiesta per la realizzazione di specifici strumenti attuativi del piano sia pubblici che privati.

PIANO NATURALE DI CAMPAGNA

1. In sede di presentazione dei progetti dovrà essere indicata quota 0,00 m, ovvero la quota di riferimento per la determinazione delle altezze consentite dal PGT per i vari ambiti di piano.
   A) Per gli interventi di attuazione diretta la quota 0,00 è coincidente con:
   - Nel caso di interventi isolati è il punto medio del piano naturale di campagna antecedente gli interventi, ovvero il punto medio ricadente all'interno nell'area di sedime del fabbricato in progetto proiettato a terra;
   - La quota della strada, o del marciapiede ove presente, frontistanti gli accessi principali ai fabbricati posta in prossimità del lotto di intervento;

   B) Per gli interventi di attuazione soggetti a pianificazione attuativa la quota 0,00 è determinata in sede di presentazione del PA, sulla scorta delle reali esigenze urbanizzative, previa validazione in sede di approvazione dello stessa da parte degli organi tecnici e amministrativi.

Art.3. PUBBLICITÀ E TRASPARENZA

1 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.

2 L'Amministrazione Comunale pubblica, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito internet o altro strumento idoneo alla scopo:

a) la modulistica per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;

b) l'elenco degli uffici, 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) l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti;

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.4. COMPOSIZIONE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO

1 L'Amministrazione si compone in strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente Regolamento che, anche ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico (SUE – SUAP). Lo Sportello Unico tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie / produttive, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia. Lo Sportello Unico si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre Direzioni, Servizi e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli, i convenzionamenti, i piani di attuazione e gli accordi di programma.

2 Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.

3 Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE/SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.

4 Con appositi atti e regolamenti vengono definiti nel merito:

a) la composizione i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'edilizia;

b) la modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie;

c) le modalità di coordinamento con il SUAP.

Art.5. PROCEDIMENTI EDILIZI

1 La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

2 I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

3 Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il SUE può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

Art.6. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

1 I documenti da presentare in allegato alle pratiche edilizie devono essere in formato digitale (PDF/A) e firmati digitalmente.

2 Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali, ed entrano in vigore ai sensi delle norme vigenti in materia.

3 Il S.U.E., in rapporto alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento ed in particolare per l'istruttoria delle domande di trasformazione che riguardano ambiti di particolare rilevanza, può effettuare sopralluoghi di verifica e richiedere - motivatamente - ulteriori documentazioni finalizzate ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, anche quelle di natura prestazionale, contenute nelle N.T.A. e nel presente regolamento.

4 I documenti devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1 : 2000 / 1 : 1000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato ed i manufatti limitrofi.

5 Devono contenere, inoltre, gli estratti del P.G.T. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo riguardante l'area in questione, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere e una relazione descrittiva dell'intervento.

6 Con riferimento alle singole opere previste, i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Responsabile del Servizio potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

7 I progetti devono contenere:

1. Per le nuove costruzioni:
   - relazione tecnica descrittiva del progetto che dovrà contenere almeno le caratteristiche tecniche costruttive e geometriche, dei materiali e dei colori;
   - planimetria, in scala 1 : 500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi (dove possibile e richiesto dal SUE), gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
   - planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione;
   - tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione, la superficie, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni

rappresentate e il volume dei locali; per capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., deve essere indicata la superficie e la specifica attività dei locali;
- pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
- almeno un particolare costruttivo del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici edilizi;
- copia della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 con la quale si attesti il titolo ad intervenire con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento aggiornato a firma del Progettista;
- documentazione fotografica riguardante la zona interessata all'intervento;
- indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazione e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati possono essere rappresentati in scala 1:200 anziché 1:100.
- Altri elaborati indispensabili ai sensi di legge.

2. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:
   - Le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione;
   - rappresentazione comparativa dello stato di fatto e del progetto in un'unica tavola, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).
   - Per interventi su edifici ubicati nei nuclei di antica formazione e per quelli tutelati ai sensi di legge dovrà inoltre essere presentata una approfondita relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione e i risultati del progetto.

3. Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:
   - planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
   - sezione e prospetto - tipo della recinzione, in scala 1:50;
   - sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
   - l'indicazione dei materiali impiegati.

4. Per le demolizioni di edifici:
   - piante e sezioni, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato,

con l'indicazione in colore (giallo) delle parti da demolire;
- adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

5. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chioschi, edicole, distributori di carburante, edicole funerarie:
   - planimetria quotata, in scala 1:100, prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
   - indicazione di materiali e di colori.

6. Per gli strumenti urbanistici attuativi e per le opere di urbanizzazione (oltre e a specificazione degli elaborati già previsti dalla normativa statale e regionale per ciascuna tipologia di strumento urbanistico attuativo):
   - relazione tecnica descrittiva comprendente, nel caso di Piano di Recupero, una dettagliata indagine conoscitiva preliminare storico-iconografica;
   - estratto del P.G.T., con evidenziata l'area da lottizzare;
   - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento. rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
   - rilievo, in scala 1:1000, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di circa ml. 50, con la indicazione del terreno, delle strade, dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
   - profili e sezioni 1: 500 e/o 1:200 dello stato di fatto;
   - progetto di lottizzazione, quotato altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc);
   - profili e sezioni di progetto in scala 1:200;
   - sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
   - progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
   - indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
   - assonometrie, prospettive, foto plastici, ecc., eventualmente necessari alla comprensione del progetto;
   - documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
   - norme tecniche di attuazione, se necessario;
   - bozza di convenzione.

7. Ad eccezione di quanto previsto dal DM 02.03.2018 e s.m.i., per gli scavi ed i movimenti di terra, la messa a dimora e 'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
   - relazione tecnica descrittiva;
   - planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'individuazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati,

delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

8. Per le opere di manutenzione straordinaria:
   - elaborati necessari tra quelli previsti al precedente punto 2;
   - relazione descrittiva dei lavori;
   - documentazione fotografica.

9. Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
   - piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
   - almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

10. Per i depositi permanenti all'aperto:
   - planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità

11. Per gli impianti tecnici per miglioramenti fondiari che alterino in modo consistente lo stato del suolo e/o del paesaggio, oltre quanto previsto per i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, di ambito paesaggistico significativo o sottoposte a specifica tutela dal Piano Ambientale e alla coltivazione di cave o autorizzate:
   - planimetria e profilo, in scala adeguata;
   - piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

12. Per le varianti da apportare a progetti approvati:
   - il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (blu e verde).
   - Il progetto definitivo come precisato ai punti precedenti.

13. Per gli insediamenti produttivi:
   - Per gli insediamenti produttivi, gli elaborati vanno integrati con le specifiche schede informative ATS quando previste dalle disposizioni Regionali in materia di Regolamento di Igiene.

8 Il Comune fornirà, a richiesta degli interessati, notizie sui vincoli di inedificabilità ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

9 Presso i portali web dedicati SUE e SUAP saranno disponibili, inoltre, gli elenchi ed i fac-simile delle certificazioni e/o dichiarazioni relative all'applicazione della normativa edilizia vigente da allegare all'istanza.

10 È facoltà del SUE chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la l'autorizzazione o fatta la denuncia. In tal caso i termini restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

11 Per quanto riguarda le scale di rappresentazione degli elaborati progettuali di cui al precedente comma 7 è possibile discostarsi dalle scale indicate in funzione delle particolarità connesse agli elementi da rappresentare.

Art.6.bis SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI NEI CASI DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1 In riferimento alla individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ed ai contenuti minimi della relazione paesaggistica, si rimanda alla normativa vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

2 Nei casi previsti dallo strumento urbanistico comunale, la documentazione di cui al comma 1 è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:

a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;

b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

c) si devono presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

Art. 6.ter AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE

3 Ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale, per gli interventi edilizi (comportanti la nuova costruzione o la modifica dello stato dei luoghi avente incidenza sulla cartografia di base) va consegnata la planimetria definitiva di progetto, in formato elettronico shapefile o dwg, realizzata sul Database Topografico utilizzando il sistema di coordinate ufficiale nazionale ETRF2000 in coordinate piane UTM32N, oppure il sistema assimilabile WGS84/UTM32N. Le modalità saranno stabilite da apposito documento.

Art. 6. quater- FASCICOLO DEL FABBRICATO

1 Per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di demolizione e ricostruzione, il proprietario o l'amministratore è tenuto a costituire e mantenere il Fascicolo del Fabbricato.

2 Il Fascicolo del Fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, ove previsti dalla specifica normativa vigente in materia, allegabili anche in solo formato digitale:

a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;

b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche

strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;

c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;

d) copia della richiesta della segnalazione certificata di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;

e) copia del deposito sismico delle strutture, collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;

f) copia della certificazione dell'idoneità statica;

g) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;

h) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;

i) indicazioni circa la presenza, le modalità di funzionamento e manutenzione dei dispositivi atti a garantire il rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica, corredati dei relativi elaborati grafici;

j) relazione energetica redatta ai sensi della normativa vigente in materia e relativa certificazione energetica;

k) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici;

l) fascicolo per le future manutenzioni previsto dall'art. 91 comma 1 lettera a) e allegato XVI del D.Lgs. 81/2008.

3 Fermo restando quanto previsto al comma 1, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento, nonché le relative certificazioni acquisite, devono essere conservate dal proprietario o dall'amministratore, il quale deve consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo amministratore in caso di modifica dell'incarico.

Art.7. PEC E SOTTOSCRIZIONE DELLE PRATICHE

1 La PEC (Posta Elettronica Certificata) costituisce sistema di comunicazione attraverso il quale è sempre possibile inviare e ricevere documentazione elettronica, messaggi e file allegati, ma con valore legale equiparato alla Posta Raccomandata con ricevuta di ritorno (A/R).

2 La presentazione della pratica o comunicazione edilizia deve essere fatta da un professionista designato dal Richiedente, a firma del proprietario e di tutti gli aventi titolo.

Art.8. COMMISSIONE EDILIZIA (FACOLTATIVA)

1 La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia-urbanistica e per le attività insediabili sul territorio. La Commissione Edilizia è nominata, su proposta del Sindaco, dalla Giunta Comunale, che ne indica altresì il Presidente, ed è composta da un

funzionario dell'unità organizzativa competente, con relativo supplente e da tre o cinque esperti (di cui uno nominato come presidente) in una o piu discipline:

a) giuridiche e amministrative, con particolare riguardo alle questioni urbanistico-edilizie;

b) progettazione edilizia e artistica;

c) tecniche di “edilizia sostenibile”;

d) ingegneria;

e) urbanistica.

2 I membri della Commissione Edilizia durano in carica l’intero mandato del Sindaco e svolgono le funzioni a titolo gratuito. Le funzioni di segreteria sono assunte dal funzionario dell'unità organizzativa competente. Il membro della Commissione Edilizia che, senza giustificato motivo, risulti assente per più di tre sedute consecutive decade dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Sindaco, che contestualmente provvede a proporre alla Giunta il nominativo del sostituto, il quale cessa dall’incarico alla scadenza della Commissione. Non sono ammessi membri della Commissione che abbiano studio tecnico con sede legale nel Territorio Comunale.

3 La Commissione Edilizia si riunisce normalmente ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. Il presidente fissa la data della riunione, stabilisce l’ordine dei lavori e convoca la Commissione con almeno sette giorni di anticipo tramite posta elettronica. A tal fine i componenti della Commissione sono tenuti a comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica.

4 Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri in carica della Commissione Edilizia. Le determinazioni della Commissione Edilizia sono validamente assunte con il voto favorevole della maggioranza dei votanti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente. Delle sedute viene redatto verbale, che deve essere consegnato ai membri nella successiva seduta, i quali hanno diritto di chiederne copia.

5 A richiesta del Presidente possono partecipare alla Commissione Edilizia, senza diritto di voto, altri soggetti di comprovata esperienza per l’espressione di pareri su temi e discipline specifiche o a conoscenza di fatti o situazioni.

6 Qualora la Commissione Edilizia tratti argomenti che interessano direttamente o indirettamente alcuno dei suoi membri, oppure il coniuge, parenti ed affini entro il quarto grado, l’interessato deve astenersi ed uscire dalla sala di riunione. Dell’osservanza di tale condizione deve essere presa nota nel verbale.

7 La Commissione edilizia esprime un parere di competenza non vincolante per:

a) progetti di competenza comunale relativi a nuovi edifici pubblici o ad ampliamenti consistenti, ad interventi di ristrutturazione e restauro degli stessi;

b) progetti relativi a nuovi assetti viari con o senza nuove strade di previsione o che comunque comportino effetti sulla mobilità in generale;

c) progetti di nuovi parchi o di significative ristrutturazioni degli stessi;

d) progetti di opere pubbliche;

e) progetti di particolare complessità individuati dal responsabile del SUE;

g) ulteriori progetti qualora richiesto da norme specifiche, o dalla Giunta comunale;

h) Piani urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata e relative varianti.

8 La Commissione Edilizia emette il parere valutando il rapporto e la coerenza con il contesto

urbano, la qualità architettonica ed edilizia del progetto, la fruibilità e la qualità ambientale, l'impatto estetico e visuale dell'intervento e la conformità del progetto alla normativa urbanistico-edilizia. La Commissione emette parere favorevole quando il progetto risponde positivamente ai parametri indicati. In caso di non rispondenza, esprime parere negativo motivato e suggerisce o prescrive le opportune modifiche. Il Responsabile del Servizio o Settore può, con provvedimento motivato, discostarsi dal parere della Commissione Edilizia, rendendo edotta la stessa nella seduta immediatamente successiva.

Art.9. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – FINALITÀ E NOMINA

1 Ogni ente locale titolare, ai sensi dell'articolo 80 della l.r. 12/2005, di funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni, istituisce e disciplina una commissione per il paesaggio avente i requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica dettati dalla Giunta Regionale.

2 Gli enti locali possono istituire e disciplinare la commissione di cui al comma 1 in forma consorziata o associata, anche in relazione alle specificità paesaggistiche territoriali individuate nei PTCP, nei PTC dei parchi o nei piani territoriali regionali d'area.

3 La commissione si esprime obbligatoriamente:

a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;

b) D.P.R 31/2017 Procedura semplificata all'autorizzazione paesaggistica

c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8 delle l.r. 12/2005;

d) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;

e) piani attuativi, programmi integrati di intervento, procedure attuative straordinarie (PA, PII, SUAP ecc…);

f) pratiche edilizie comunque denominate e localizzate, il cui giudizio d'impatto paesaggistico sia superiore alla soglia di rilevanza, come definita nel Piano Territoriale Paesistico Regionale e relative disposizioni attuative (DGR VII/11045 dell'8.11.2002);

g) ogni qual volta il Responsabile dell'Area ritenga che l'intervento proposto, incida negativamente sull'aspetto esteriore dei luoghi, ancorché il giudizio d'impatto paesaggistico sia stato dichiarato dal progettista inferiore al grado di rilevanza di cui al precedente punto;

h) in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.

4 È data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del relativo parere. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'espletamento del sopralluogo.

5 La Commissione è composta da soggetti esterni all'ente, nel numero di 3 o 5 membri a discrezione dell'amministrazione, con particolare, 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, la pianificazione, 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.

6 I membri della Commissione vengono individuati sulla base di apposito bando; Sono nominati dal Sindaco, previa comparazione dei curricula. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati in apposita sezione del sito del Comune. Il Sindaco nomina anche i membri sostitutivi, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza. La commissione per il paesaggio entra in carica immediatamente dopo la designazione e rimane in carica fino a fine mandato del Sindaco al termine del quale decade automaticamente.

7 La Commissione, nella prima seduta ne designa il Presidente e il vicepresidente. Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici. In caso di assenza del presidente le funzioni sono svolte dal vicepresidente. Le funzioni di segretario sono affidate al responsabile dell'area tecnica o a un suo delegato.

8 Non possono far parte della commissione:

a) i dipendenti del comune, i dipendenti di aziende o enti e società da esso dipendenti;

b) i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione.

9 Qualora un commissario, successivamente alla nomina, assuma una delle qualità di cui al comma precedente, lettere a) e b), decade immediatamente di diritto dalla commissione.

Art.9.bis COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – FUNZIONAMENTO

1 L'ufficio tecnico comunale fissa le date di convocazione della Commissione e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina con il segretario la sintesi delle conclusioni. E facoltà della Commissione eleggere, tra i suoi membri, un Vicepresidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.

2 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 Vicepresidente.

3 I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame degli stessi, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. Di tale astensione dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.

4 L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della commissione e per chiunque abbia un palese interesse.

5 I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado. Di ciascuna seduta viene redatto il verbale.

6 La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito.

7 Ai lavori della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, anche il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (o suo delegato).

8 Il professionista firmatario dei progetti potrà essere invitato dalla Commissione per il Paesaggio a conferire con la stessa in caso di particolare complessità del progetto.

9 È facoltà del segretario richiedere alla commissione l'intervento dei progettisti al fine di illustrare i criteri in ordine al contesto ambientale che ha ispirato le loro scelte.

10 Il Responsabile del Servizio può con provvedimento motivato discostarsi dal parere espresso dalla commissione informando la stessa sulle decisioni assunte.

Art.9.ter COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO – REGOLAMENTO INTERNO

1 La Commissione può dotarsi di un proprio regolamento interno, con il quale vengono disciplinati:

a) le modalità di convocazione e di funzionamento della Commissione medesima, compresi i casi in cui è possibile operare mediante sottocommissioni e le relative modalità di funzionamento;

b) i criteri di valutazione e i principali indirizzi morfologici in ragione delle diverse tipologie di trasformazione urbana ai quali la Commissione intende attenersi nello svolgimento delle sue funzioni nonché l'utilizzo di specifici strumenti di valutazione. Tali criteri e strumenti di valutazione dovranno essere coerenti con la disciplina del paesaggio sovraordinata, e del PGT avendo anche riguardo ai criteri e alle procedure regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici;

c) l'attribuzione ai Commissari di apposite deleghe per la rappresentanza della Commissione in seno ad altri organismi tecnici di livello comunale;

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.10. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1 L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.

2 È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.

3 Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

Art.11. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1 Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

2 La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.

3 Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Responsabile del Servizio competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda completa degli allegati e del versamento dei diritti di segreteria; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4 La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art.12. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1 I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.

2 Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

3 Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo

nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

4 I termini di validità della CILA e SCIA, ove non determinato dalla normativa nazionale/regionale, sono di anni tre dalla data di inizio lavori

Art.13. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1 In tema di agibilità trovano applicazione i disposti degli art. 24 e 26 del D.P.R. 380/2001.

2 Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

3 Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal S.U.E. che, a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, riscontra gravi carenze igienico-sanitarie (mancanza di acqua potabile, mancanza di servizi igienici interni all'abitazione, mancanza di un sistema di riscaldamento ecc. per gli edifici produttivi la mancanza del rispetto delle norme igieniche e di sicurezza) o statiche o situazioni di particolare pericolo.

4 La dichiarazione di non agibilità, comporta per il Responsabile del S.U.E. l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso e imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio.

Art.14. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1 Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate all' art. 16 del D.P.R. 380/2001 nonché secondo l'art. 43 della l.r. 12/2005.

2 L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni. Tali tabelle sono aggiornate periodicamente come da normativa vigente

3 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata

4 A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell' art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 36 del 2023 -con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

5 Il Responsabile del S.U.E., all'atto del rilascio del titolo abilitativo a edificare, determina, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato dalla normativa regionale vigente, l'ammontare della quota di contributo pertinente al titolo richiesto.

6 Ai sensi dell'art. 47 della legge n. 457 del 1978 il contributo di costruzione è rateizzabile. Le modalità di rateizzazione sono stabilite mediante apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art.15. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1 Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo e/o messa in sicurezza, di sua spontanea decisione o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisionali di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

2 L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o del soggetto avente la disponibilità degli immobili, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e delle azioni messe in atto ai fini del rimedio. Al termine dei lavori di messa in sicurezza dovrà essere depositata relazione finale attestante il superamento delle situazioni di pericolo.

3 Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

Art.16. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1 Nella gestione degli atti e procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi ai sensi delle disposizioni normative in materia.

Art.17. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

1 Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi ~~comportanti un forte impatto~~ con riguardo alla struttura urbana.

Art.18. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1 Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art.19. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1 Gli interventi assoggettati a Permesso per costruire o titoli equipollenti, sono realizzabili previa comunicazione per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato al S.U.E.

2 La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata secondo le modalità specificate nel portale telematico comunale.

3 È facoltà dell'interessato richiedere la proroga, la quale potrà essere accordata con provvedimento motivato per fatti avvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

4 La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria così come stabilita dal DPR 380/2001 art. 6bis comma 5 e s.m.i.

5 In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del Permesso di Costruire, o in caso di CILA o SCIA la data di presentazione dell'istanza, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge.

6 Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade fatte salve diverse disposizioni legislative.

Art.20. SOSTITUZIONE E VARIAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI

1 Eventuali variazioni dei dati afferenti all'intestazione della pratica o dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti ecc..) devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.

2 Qualora il Direttore dei Lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il committente dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

3 Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interromperne l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità. 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.

Art.20.bis COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1 Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.

2 In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.

3 Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.

Art.21. OCCUPAZIONE O MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1 In tema di occupazione o manomissione di suolo pubblico si rimanda all'apposito regolamento comunale.

Art.22. OPERE DI BONIFICA, E ADEMPIMENTI CONNESSI A RINVENIMENTI DI MATERIALI PERICOLOSI, RINVENIMENTI BELLICI E ARCHEOLOGICI

1 Qualora la pratica presentata preveda opere di bonifica. le modalità e le tempistiche di comunicazioni di avvio delle opere dovranno essere indicate nella pratica stessa.

2 Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Nelle aree del cantiere in particolare saranno da valutarsi opportunamente i rischi associabili alle tipiche attività che si svolgono nei cantieri temporanei o mobili ed i rischi specifici delle attività di bonifica del sito. Le aree interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006.

3 Qualora nelle more delle demolizioni si rinvengano materiali contenenti amianto, è fatto obbligo di adottare tutti i provvedimenti necessari previsti dalla L. n. 257/92 e dal D.Lgs n. 257/2006 e s.m.i..

4 Il rinvenimento di eventuali materiali tossici nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, all' Agenzia di Tutela della Salute (ATS) e all'A.R.P.A.; conseguentemente gli enti competenti procederanno ad impartire le necessarie prescrizioni.

5 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 da effettuarsi a cura del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione art. 91, comma 2 bis, del D. Lgs. n. 81/2008. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al SUE, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

6 Qualora durante le operazioni di cantiere venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

7 In tutti gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa l'attivazione degli interventi è subordinata agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati ed in caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini suppletive.

8 Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Art.22.bis TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1 Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti al deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire ad usi di tipo residenziale o a servizi pubblici;
c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

2 Sono escluse da tale verifica le aree già sottoposte a valutazione sito-specifica dell'impianto che documenti che "l'esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato" di cui all'art. 216 del RD 1265 del 27 luglio 1934 o già assoggettate a tale valutazione nella procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o nella Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) di cui al D.Lgs. 152/06 o nelle valutazioni effettuate ai sensi del D.Lgs. 334/99.

3 L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato su assenso del proprietario o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

4 Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia che ne invierà copia agli uffici competenti, nonché alla Provincia di Bergamo e, per conoscenza, all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta 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. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

5 Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della DGR 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti - eventualmente tramite frazionamento catastale - o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

6 Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, ravvisino la necessità di integrazioni e approfondimenti lo comunicano al SUE, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni emerge la presenza di potenziale contaminazione si opera così come previsto nel precedente comma 3.

7 I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

8 In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.23. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1 Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

2 I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art.24. PUNTI FISSI

1 L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA o della CILA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi.

2 Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione o di interventi soggetti a pianificazione attuativa l'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.

3 Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

Art.25. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

1 Fatta salva la normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, si applicano le seguenti disposizioni:

a) Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.
b) Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità e la salute pubblica.

c) In cantiere deve essere inoltre conservata copia conforme all'originale al titolo abilitativo e del relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture in c.a., nonché quanto prescritto dalla legge. In caso di opere oggetto di silenzio-assenso deve essere conservata copia della domanda con il relativo numero di protocollo oltre ai piani di sicurezza richiesti dalle leggi vigenti.
d) Per i lavori soggetti a semplice segnalazione o a SCIA deve essere conservata in cantiere copia della segnalazione o della denuncia medesima e dei documenti relativi.
e) Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.
f) Le attività di cantiere devono essere svolte nel rispetto delle disposizioni del Piano di Zonizzazione Acustica comunale e del regolamento di polizia locale.
g) Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
h) Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
i) Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
j) Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
k) Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
l) Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

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.

Art.26. CARTELLI DI CANTIERE

1 Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi del titolo edilizio, del titolare di esso, del nome del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture in c.a., del responsabile della sicurezza in fase di progettazione e di realizzazione nonché quant'altro previsto dalle norme vigenti.

2 La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali, anche se sulla tabella stessa sono presenti fregi e/o didascalie dell'impresa, del tecnico o del fornitore dei materiali edili o affini.

3 La mancata affissione del cartello di cantiere prima dell'inizio dei lavori sarà soggetta a sanzione secondo i disposti del regolamento di Polizia Urbana o altro regolamento adottato dall'amministrazione.

Art.27. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1 Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

2 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.

3 La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del titolare dell'atto abilitativo 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.

4 Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

5 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

6 Devono essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

7 Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno devono essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

8 Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno dei fabbricati stessi. Sulla via pubblica non possono calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi devono essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi

precauzionali idonei.

9 Le materie provenienti da scavi, demolizioni, ecc. destinate a rifiuto, devono essere conferite ai sensi di legge in siti regolarmente autorizzati.

10 La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali in discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta dell'Amministrazione Comunale. In alternativa potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo secondo quanto consentito dalla normativa vigente in materia. In caso di impegno a reimpiegare i materiali di risulta, all'atto della comunicazione di fine lavori dovrà essere data ampia dimostrazione delle modalità di reimpiego dei materiali adottati.

11 Il rilascio del titolo edilizio di demolizione è subordinato:

a) alla libertà di 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 e derattizzazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Art.28. MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE

1 Si richiamano nel presente regolamento i contenuti di cui al D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis tolleranze costruttive e s.m.i.

Art.29. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE DI PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1 I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

2 Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che utilizzano gli spazi adiacenti il cantiere.

3 In particolare, tutte le figure responsabili del cantiere dovranno porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

a) realizzazione di scavi;
b) posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
c) installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
d) utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

4 Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'Amministrazione Comunale quanto dell'ATS, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

5 Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc.

6 L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.

7 I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.

8 Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore, le pale meccaniche e gli escavatori devono rispettare le disposizioni contenute nella normativa vigente in materia.

9 L'organo di vigilanza è individuato nel comando di polizia locale.

Art.30. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1 In tema di ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori si richiamano nel presente i contenuti del regolamento di manomissione del suolo pubblico /pugss.

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art.31. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1 Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni valgono le disposizioni contenute nel presente articolo.

2 Nei locali di abitazione devono essere garantiti i requisiti di cui al D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii.

3 La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

1.1. Servizi indispensabili degli edifici

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

   a) Riscaldamento ed impianto idrico con acqua calda sanitaria di tutti i locali esclusi vani tecnici e disimpegni;
   b) distribuzione dell'acqua potabile;
   c) distribuzione dell'energia elettrica;
   d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
   e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ove necessario.
   f) Accesso al locale bagno dalla zona giorno anticipato da spazio di filtro.

2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovranno inoltre essere dotati:

   a) di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
   b) di sistemi di protezione dagli incendi;
   c) di impianti elettrici di messa a terra e di dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ove necessario;
   d) di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento;
   e) di sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, ove necessario, in riferimento alle misure di invarianza idraulica ed idrologica di cui al regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017.

1.2. Soppalchi

1 La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

2 L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte

soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale sottostante. In presenza di soffitto costituito da orditura con travetti a vista l'altezza netta (altezza netta media in caso soffitto inclinato) è da intendersi all'intradosso degli stessi.

3 Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante.

4 La superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non dovrà superare gli indici di cui al comma precedente.

5 Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.

6 Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.

1.3. Aeroilluminazione

1. Tutti gli spazi degli alloggi devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale. Restano fatti salvi i casi di cui all'art.6 del D.M. 5/7/1975 e comunque potranno usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

   a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata aeroilluminazione naturale dei piani di utilizzazione;
   b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
   c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aeroilluminazione;
   d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli. Negli alloggi almeno un bagno deve essere dotato di un'apertura minima di mq 0,50;
   e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
   f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
   g) In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e), f) devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale o di ventilazioni artificiali.

2. Per ciascun locale la superficie finestrata apribile, comprensiva degli ingressi, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

1.4. Aeroilluminazione negli edifici per attività produttiva

1. Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/10 della superficie del pavimento.

2. Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.

3. Qualora non sia motivatamente raggiunto tale rapporto, si dovrà provvedere all'integrazione della ventilazione naturale con idonea ventilazione meccanica.

4. La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con svolgimento di calore.

1.5. Condizionamento e ventilazione: caratteristiche degli impianti

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria e di ventilazione devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:
    a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore nel caso di condizionamento a n. 1 volume/ora, nel caso di ventilazione a n. 2 volumi/ora nei locali di uso privato;
    b) I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
    c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia la possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
    d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2. Gli impianti di condizionamento devono assicurare anche una temperatura di 20±1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale: nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27°C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Agenzia di Tutela della Salute, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, etc.

1.6. Condizionamento: prese d'aria esterna

1. Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6 se su spazi pubblici.
2. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

1.7. Dotazione di servizi per il personale nelle attività produttive commerciali

1. I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di riservatezza e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia.
2. In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 5, sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo.
3. L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come spogliatoio.
4. Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di 5, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.
5. La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie.
6. Ogni successivi 30 dipendenti, si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.
7. Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.
8. I vasi dovranno essere preferibilmente del tipo alla turca.
9. Il vano latrina deve essere di superficie minima di mq. 1; l'antibagno di superficie minima di mq. 1; laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso non sarà inferiore a mq. 3.
10. I gabinetti devono essere suddivisi per sesso: devono essere regolarmente riscaldati e con

regolamentari requisiti di aero-illuminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.

11. I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata.

12. Le pareti dei servizi igienici (latrina - antilatrina) devono essere piastrellati fino ad una altezza di m. 2; la rubinetteria dovrà essere a comando non manuale.

1.8. Dotazione di spogliatoi per il personale nelle attività produttive commerciali

1. Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq. 10 e comunque non meno di mq. 1 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo; devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 2,00 dal pavimento; devono avere regolamentare aero- illuminazione naturale. È ammissibile anche la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla aerazione naturale.

2. Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile; almeno una doccia con antidoccia in relazione a dieci utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato ad appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

3. Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

1.9. Scale

1. Le scale di uso comune devono essere dimensionate e realizzate in relazione al numero dei piani, delle unità immobiliari e degli utenti serviti e devono garantire condizioni di agevole e sicura percorrenza, nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.

2. Le rampe devono avere andamento regolare ed omogeneo, pendenza costante e gradini aventi, nell'ambito della medesima rampa, uguali caratteristiche dimensionali. I gradini devono essere realizzati con materiali antisdrucciolevoli e avere, di norma, pianta rettangolare e profilo tale da non costituire pericolo per gli utenti.

3. Fatte salve eventuali disposizioni più restrittive derivanti dalla normativa in materia di accessibilità e prevenzione incendi, la larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale di uso comune non deve essere inferiore a m 1,20 riducibile a 1,00 m per costruzioni fino a due piani e/o in presenza di ascensore (quest'ultimo, comunque, obbligatorio ai sensi della Legge 13/1989, art. 1, comma 3, lett. d) per ogni scala principale negli immobili con più di tre livelli fuori terra). Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute dimensioni inferiori qualora ricorrano impedimenti di carattere strutturale o tecnico, nel rispetto delle disposizioni vigenti e purché siano comunque garantite adeguate condizioni di sicurezza.

4. Le scale devono essere dotate di parapetto o altra idonea protezione verso il vuoto e di corrimano, realizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e accessibilità. I materiali di pavimentazione dei gradini e dei pianerottoli devono essere resistenti, facilmente pulibili e antisdrucciolevoli.

5. Le porte non devono aprirsi direttamente sui gradini delle rampe. Tra le porte e l'inizio delle rampe deve essere previsto un pianerottolo di dimensioni adeguate a consentire l'apertura delle porte e la sicura movimentazione degli utenti.

6. Le scale di uso comune devono essere adeguatamente illuminate e aerate. Ove possibile, l'illuminazione e l'aerazione devono essere assicurate direttamente dall'esterno mediante aperture opportunamente dimensionate e distribuite. L'illuminazione artificiale deve comunque garantire condizioni di sicurezza e un'adeguata percezione dei gradini e dei pianerottoli.

7. Per le scale a servizio di edifici soggetti alla normativa in materia di prevenzione incendi, nonché per le scale di sicurezza e di esodo, prevalgono le specifiche disposizioni di settore.

8. Restano ferme le disposizioni della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e delle altre norme vigenti in materia di accessibilità, eliminazione delle barriere architettoniche e sicurezza degli edifici.

Art.32. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

1.1. Norme per le costruzioni in zona sismica

1 Il rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche, qualora contrastante, costituisce implicitamente deroga alle disposizioni del presente regolamento edilizio.

1.2. Modalità di progettazione

1 Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare: la localizzazione, la morfologia del lotto di intervento, la forma dell'edificio, l'uso, le abitudini degli utenti, le tecnologie e i materiali impiegati.

2 Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

a) la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale;
b) i sistemi di gestione dell'illuminazione;
c) i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabili e reflue).

3 In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno.

1.3. Scelta dei materiali

1 Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

2 L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

3 Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificate da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare marcatura CE; in ogni caso ed in assenza delle già menzionate marcature, le caratteristiche dei materiali devono essere coerenti con quelle indicate nella normativa tecnica nazionale vigente.

1.4. Isolamento termico dell'involucro e degli edifici

1 Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, nonché le entrate di calore in quella estiva, si rimanda ai limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro ai sensi dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, alla quale si rimanda anche per i temi di deroga da indici e parametri edificatori.

1.5. Qualità dell'aria

1 Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, e le condizioni di effettivo utilizzo e destinazione di uso degli spazi.

2 Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo. Le bocche dei camini devono risultare più alte rispetto a qualunque edificio compreso nel raggio di ml. 5,00, con riferimento alla normativa UNI 7129-3:2008 e ss.mm. ii.

3 Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

1.6. Ventilazione

1 L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2 Tale obbiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.

3 Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

4 Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti del precedente Art.31 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.

1.7. Illuminazione

1 La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

2 La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

3 In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.

4 In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

5 Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti del precedente CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1.8. Comfort igrometrico

1 Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche.

2 Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio.

3 Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore.

4 Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

5 Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

6 In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

7. La realizzazione di cappotti esterni su facciate prospicenti le vie pubbliche potrà essere autorizzata dal SUE oltre l'altezza coincidente con l'intradosso del primo solaio sovrastante il piano terra o piano rialzato.

8. Per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, l'autorizzazione del SUE di cui al precedente comma dovrà essere supportata dal parere della commissione del paesaggio. Per tale fattispecie dovranno essere privilegiati isolamenti tecnicamente performanti di limitato spessore.

1.9. Rumore ambientale

1 I parametri relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente sono da considerare requisiti minimi di comfort acustico negli ambienti abitativi.

2 In merito alle specifiche progettuali finalizzate alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, 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.

3 Nei casi previsti dalla normativa vigente in materia devono essere richiesti i seguenti approfondimenti progettuali, predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L 447/95 con riconoscimento regionale.

A- 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.*"

B- Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione devono essere corredati da relazione redatta da tecnico competente in acustica che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997).Per gli interventi sul patrimonio esistente Il tecnico 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 dei titoli edilizi può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

C- 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.

1.10. Difesa dal rumore

1. I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.
2. I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:
   a) Isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
   b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;
   c) rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
   d) rumori da calpestio.

1.11. Fonti rinnovabili

1 Si richiamano i contenuti di cui al successivo Art.80 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1.12. Invarianza idraulica e idrogeologica

1 Ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005 si definiscono:
   a) invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
   b) invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.

2 I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del DPR 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 3. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.

3 Il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica deve essere ottenuto secondo i criteri e i metodi stabiliti dal RR 23 novembre 2017 n. 7 e ss.mm.ii.

4 Gli interventi edilizi devono considerare le disposizioni di cui all'art. 6 del R.R. 23 novembre 2017

n. 7 e ss.mm.ii**. nonché dovranno essere conformi allo studio comunale di gestione del rischio idraulico qualora adottato dal comune.**

Art.33. REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI

1.1. Sistemi solari passivi – serre bioclimatiche

1 In tutto il territorio comunale, ovvero negli immobili appartenenti ai Nuclei antichi nel rispetto dei principi di tutela e conservazione degli stessi, ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art.4 comma 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:

a) La superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;
b) La serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica, pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008;
c) La serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili e apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
d) La serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
e) La superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti.
f) Le destinazioni d'uso degli spazi adibiti a serra bioclimatica dovranno essere esclusivamente quelle di tipo accessorio alla destinazione d'uso principale.
g) la realizzazione delle serre bioclimatiche non deve essere di ostacolo all'illuminazione ed aerazione naturale diretta dei locali retrostanti.

1.2. Chiusura di logge e porticati

1 Fatta eccezione per gli immobili appartenenti ai nuclei di antica formazione per i quali valgono le disposizioni dell'allegato A al presente Regolamento Edilizio, ai fini dell'incremento dei requisiti prestazionali degli edifici esistenti, è consentita la chiusura mediante l'utilizzo di serramenti e parzialmente di tamponamenti (mantenendo gli equilibri originari di rapporti pieni vuoti) di logge e porticati esistenti. Tale fattispecie ai sensi del presente regolamento costituisce deroga agli indici e parametri di zona disciplinata dalle Norme Tecniche di attuazione del PGT.

2 Ai fini della tutela e conservazione dei caratteri edilizio connotativi del paesaggio urbano e no, la chiusura delle logge appartenenti ad immobili caratterizzati da un interesse tipologico, dovrà avvenire mediante il posizionamento di serramenti e parziali tamponamenti sul filo interno dei pilastri. Tali progetti saranno sottoposti al giudizio della commissione del paesaggio.

3 La chiusura delle logge e porticati non dovrà essere di ostacolo all'illuminazione ed aerazione naturale diretta dei locali retrostanti.

1.3. Involucro vegetale

1 Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consentito l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.

2 Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetti verdi) che le pareti esterne (muri verdi).

3 Per tetti verdi si intende una sovracopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato.

4 Per muri verdi si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.

5 Le componenti vegetali non dovranno in ogni caso determinare un impatto negativo sui rapporti aeroilluminanti dei locali interessati.

1.4. Infrastrutturazione digitale

1 Tutti gli edifici di nuova costruzione nonché gli interventi soggetti a permesso per costruire devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

2 Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultra larga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Art.34. INCENTIVI

1 Sono recepiti nel presente regolamento gli incentivi disciplinati da norme, regolamenti, leggi sia regionale che nazionali, siano essi vigenti alla data di approvazione del presente che emanati in tempi successivi.

Art.35. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1 Si applica la normativa nazionale e regionale vigente in materia di esposizione al gas radon, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 (Decreto Direttore generale Sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 - Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) e del D.Lgs. n.101/2020.

2 Per gli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere da b) a e), (in altri termini tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

che coinvolgono l'attacco a terra è prescritto vengano progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

3 Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, la segnalazione certificata di agibilità (art. 24 DPR 380/2001 e art. 19 L. 241/1990) dovrà essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti, dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) e successive eventuali modifiche e integrazioni."

4 L'allegato E al presente regolamento recepisce le prescrizioni tecniche del D.D.G.S. 12678/2011.

Art.36. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1 In tema di dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 del presente Regolamento.

Art.37. DISPOSIZIONI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. LINEE VITA)

1 Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni, per gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto (per interventi classificabili come manutenzione straordinaria) su edifici esistenti e per le FVCM (Facciate Vetrate Continue che richiedono Manutenzione) , qualora siano soggetti al rilascio del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata Inizio Attività, devono osservare quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art.38. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1 La l.r. n. 8 del 2013 prevede, misure volte a contenere l'impatto negativo delle attività connesse alla pratica del gioco d'azzardo lecito sulla sicurezza urbana, la viabilità, l'inquinamento acustico e il governo del territorio. Fra le varie misure è stato imposto un divieto di nuova installazione di giochi d'azzardo lecito entro il raggio di 500 metri dai luoghi cosiddetti sensibili quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

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

Art.39. STRADE

1 Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

2 I nuovi progetti di infrastrutture stradali devono assicurare adeguate caratteristiche prestazionali secondo i seguenti principi:

a) Le strade all'interno del centro abitato, laddove possibile, devono essere dotate di alberature. Gli elementi di arredo devono essere connotati da robustezza, durabilità e facilità di sostituzione in caso di degrado.
b) Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
c) Le strade fuori dal centro abitato devono minimizzare l'uso di guard-rail che riducano la percezione paesaggistica degli spazi aperti. Laddove possibile le strade devono essere dotate di alberature. Eventuali attraversamenti ciclabili o pedonali devono essere adeguatamente illuminati e preferibilmente dotati di un'isola salvagente al centro della carreggiata.
d) Nelle rotatorie stradali l'installazione di cartelli pubblicitari è disciplinata dallo specifico regolamento comunale. È consentita l'installazione di elementi di arredo urbano, ornamentali o artistici al centro della rotatoria, purché non interferiscano con la sicurezza della circolazione stradale.
e) La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento.
f) Non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi.
g) Le strade di distribuzione interna ai comparti attuativi dovranno preferibilmente essere progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.

3 Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia.

Art.40. PORTICI

1 La manutenzione dei portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di uso pubblico è a carico del privato così come l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti. Al Comune spettano la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

2 Altre modalità di gestione di cui al comma precedente possono essere stabilite a mezzo di convenzione.

3 Il portico non concorrerà alla formazione di volume per il fabbricato pertinente, proprio per effetto

della servitù perpetua di passaggio a favore del Comune, mentre verrà conteggiato ai fini della superficie coperta, per effetto della proiezione sul piano orizzontale, anche in assenza di volumi utilizzabili sovrastanti.

4 Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

5 Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione.

6 Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucciolevole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

7 Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

8 Le aree porticate devono essere accessibili, nel rispetto delle norme di legge per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.41. PISTE CICLABILI

1 Le piste ciclabili devono essere realizzate conformemente alla normativa vigente in materia e alle indicazioni di specifici strumenti (manuali, piani, ecc.) predisposti a livello sovraordinato per la realizzazione della rete ciclabile regionale e dei percorsi ciclabili provinciali o sovracomunali.

2 Le piste ciclabili devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

3 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

4 Le piste ciclabili poste all'interno del centro abitato, salvo diversa indicazione da parte del Comune, devono essere illuminate artificialmente.

5 Le piste ciclabili devono avere, ove possibile, spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette, in particolar modo in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa.

6 Lungo i percorsi ciclabili e alle intersezioni con la viabilità veicolare dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.

Art.42. AREE A PARCHEGGIO

1.1. Parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico

1 I parcheggi pubblici o di uso pubblico devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra.

2 I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta

durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

3 Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

4 Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il "contrassegno disabili".

5 I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

6 Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme.

7 I parcheggi devono essere adeguatamente illuminati e dotati di percorsi pedonali opportunamente segnalati.

8 Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di eventuali interferenze ambientali e di generazione di traffico; la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo deve comunque, ove possibile, prevedere la sistemazione a verde di parte della copertura in superficie anche con piantumazioni in essenze autoctone.

1.2. Parcheggi pertinenziali

1 Ogni singola unità edilizia di nuova costruzione deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 come modificato dalla L 122/1989 e s.m.i. e dovrà essere accatastata nella categoria C6 quale posto auto (coperto o scoperto) di pertinenza dell'abitazione. Dovrà comunque essere garantito n.1 posto auto pertinenziale ogni alloggio. Per i casi di ristrutturazione con incremento di unità abitative è prescritta la dotazione minima di n. 1 posto auto ogni alloggio; la mancata possibilità di reperimento di dette superfici potrà essere assoggettata alla loro monetizzazione.

2 Ai sensi di quanto disciplinato dalla l.r. 12/2005 art. 64 comma 3 gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Sono comunque fatte salve e prevalenti eventuali modifiche alla legge regionale.

3 Per le destinazioni produttive e commerciali la quota afferente i parcheggi pertinenziali è determinata secondo il parametro del 33% della SL insediata.

4 Per le attività industriali che interessano ampie superfici coperte, in alternativa a quanto disposto dai precedenti commi, potrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi in misura del 150% rispetto al numero max di dipendenti impiegati per turno lavorativo, da verificare e normare in sede

di convenzione in forza di puntuali necessità.

Art.43. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1 Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.

2 Gli spazi di cui al presente articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:

a) flessibilità d'uso;
b) accessibilità a tutti;
c) attrattività e vivibilità degli spazi;
d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
e) integrazione con il sistema ambientale;
f) ridotta manutenzione;
g) sicurezza.

3 Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

4 Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.

5 Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando preferibilmente gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

Art.44. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1 Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di almeno un marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. I marciapiedi devono presentare le seguenti caratteristiche tecniche:

a) il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non deve superare i 15 (quindici) centimetri;
b) salvo diversa indicazione del Comune, i cordoli devono essere con bordo laterale smussato;
c) sul limite della sede stradale possono essere imposte dal Comune opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.

2 Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

3 Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive a scomputo oneri.

4 I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5 Lungo i marciapiedi dimensionati, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati arredi di illuminazione stradale, idranti antincendio, segnaletica stradale e dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada.

6 Le scale e le rampe di uso pubblico devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti mentre le scale devono presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Art.45. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

1 L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata per la viabilità di competenza sovracomunale, ovvero mediante pratica edilizia per gli accessi su strada comunale, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2 L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna, e in ogni caso non deve aumentare il pericolo della viabilità urbana esistente o prevista.

3 Lungo la viabilità extra urbana si devono prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale non sono ammessi accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale.

4 Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile deve essere adeguata alla manovra di entrata ed uscita dalla proprietà privata. Al mancato rispetto di tale principio, la dove possibile, il SUE potrà imporre larghezze superiori degli accessi.

5 Le rampe di accesso ai box interrati devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La pendenza massima deve essere pari al 25%.

6 L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di 12,00 m dalle intersezioni stradali.

7 In caso di comprovata necessità possono essere imposte dal Comune misure superiori a quelle del presente articolo.

8 Negli interventi di nuova costruzione è prescritto l'arretramento dei passi carrai di metri 5,00 dal limite della carreggiata stradale. Il medesimo arretramento è prescritto per le rampe di accesso ai box.

Art.46. CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ COLLETTIVE O DI PUBBLICO ESERCIZIO

1 Le strutture e i manufatti quali dehors, chioschi, pergolati, gazebi, ombrelloni, pedane pensiline, bacheche o analoghi, anche se di tipo precario e provvisorio, situate su suolo pubblico, di uso pubblico e privato pertinenziale alle attività di pubblico esercizio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante. Per le strutture tipo gazebi e dehor al fine di rispondere ad esigenze di tipo stagionale sono consentiti tamponamenti laterali amovibili con materiale trasparente.

2 Esse non devono costituire interferenze prospettiche con edifici di interesse architettonico o monumentale e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione vigenti, nonché delle norme vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche.

3 La realizzazione di pedane comporta la messa in atto di adeguati accorgimenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

4 Il dimensionamento in termini di superficie ed altezza delle strutture e la loro tipologia dovrà essere adeguatamente documentata all'interno della richiesta da sottoporre al SUE/SUAP.

5 Tali strutture devono sempre essere posizionate e realizzate a seguito di esplicito provvedimento di assenso, da parte del responsabile del SUE/SUAP coerentemente con i disposti del regolamento per l'occupazione di suolo pubblico.

6 All'interno dei Nuclei di Antica Formazione le tipologie progettuali proposte saranno sottoposte al parere della commissione del paesaggio.

Art.47. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1 Nelle costruzioni nonché sui fronti e nelle aree prossime ai fronti delle stesse devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dai soggetti erogatori dei servizi.

2 Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

3 Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo accordo con gli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
b) segnaletica stradale e turistica;
c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

d) quadri per affissioni e simili.

4 I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art.48. NUMERI CIVICI

1 I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2 Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso 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 e sono attuate a spese dello stesso.

4 È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

5 L'amministrazione comunale potrà stabilire modalità e diritti di segreteria connessi alla fornitura degli elementi di numerazione dei civici.

Art.49. SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE

1 In prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, religiosa e scolastica, commerciale nonché in prossimità di itinerari ciclabili, al fine di incentivare la mobilità sostenibile è indispensabile la formazione di spazi di sosta adeguatamente attrezzati con portabiciclette, con punti di allaccio alla linea elettrica.

Art.50. PERGOLATO

1 In tutto il territorio comunale è consentita la costruzione di pergolati previa comunicazione al SUE[1] ai sensi di legge e non concorrono alla determinazione della superficie coperta e della superficie lorda a condizione che vengano rispettati i seguenti parametri:

a) non abbiano altezza massima superiore a 2,40 m con riferimento all'intradosso dell'orditura;
b) interessino una superficie non superiore al 30% della s.l. dell'unità abitativa di cui il pergolato costituisce pertinenza, comunque, mai superiore a 30,00 mq, calcolata come proiezione orizzontale della superficie ricompresa tra il paramento murario e il profilo esterno delle pilastrate;
c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
d) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
e) i pilastri siano posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, con aggetti sporgenti fino ad un massimo di 0,50m;

[1] *Consiglio di Stato, Sezione Seconda, nella sentenza n. 840/2021 pubblicata il 28 gennaio*

f) al fine di far fronte a esigenze di tipo stagionale è consentito l'utilizzo di elementi di confinamento verticali aventi le caratteristiche di facile amovibilità come, ad esempio, zanzariere, protezioni in PVC trasparente o con pannellature in vetro, ecc.
g) Potranno essere introdotti sistemi di copertura facilmente apribili come tende retrattili o frangisole orientabili.

Art.51. GAZEBO

1 Il gazebo è un manufatto installato nelle aree di pertinenza. Si tratta di un manufatto leggero utilizzabile per esigenze temporanee, che può essere destinato per diverse necessità. E' costituito da una struttura portante in pilastri di ferro o legno con copertura in materiale opaco. Al fine di rispondere ad esigenze di tipo stagionale è consentito l'utilizzo di tende e zanzariere laterali. Non sono classificabili come nuova costruzione[2], la loro installazione è da comunicarsi al SUE ai sensi di legge.

2 Tali strutture sono autorizzate. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta e della superficie lorda a condizione che vengano rispettati i seguenti parametri:

a) non abbiano altezza massima superiore a 2,40 m;
b) interessino una superficie non superiore al 30% della s.l. dell'unità abitativa di cui il gazebo costituisce pertinenza, comunque, mai superiore a 30,00 mq.

3 In tema di distanza tra i confini di proprietà si applicano i disposti del Codice civile (ovvero 1,50 m dal confine di proprietà).

4 Per le attività ricettive si rimanda al precedente Art.46 CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ COLLETTIVE O DI PUBBLICO ESERCIZIO.

Art.52. MANUFATTI PER ATTREZZI E IL RICOVERO DI ANIMALI IN ZONA AGRICOLA

1 La realizzazione di manufatti destinati al ricovero attrezzi, al ricovero di piccoli animali e degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo. Le disposizioni del presente articolo costituiscono deroga alla disciplina del PGT e pertanto prevalgono sulla stessa in quanto fronteggiano esigenze di carattere temporaneo connesse alla manutenzione dei fondi e al benessere animale e, pertanto, le stesse sono applicate anche per i soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art.60 della l.r. 12/2005.

2 La realizzazione di tali manufatti, i quali dovranno essere privi di impianti elettrico ed idraulico, dovrà essere preceduta da apposita richiesta al SUE secondo le norme di legge nel rispetto dei vincoli e delle tutele indicate nelle tavole di Piano, nonché accompagnata da atto convenzionale a garanzia di quanto disciplinato dal presente articolo. La stessa convenzione dovrà contenere oltre all'impegno ad osservare criteri di qualità e decoro, adeguate garanzie fidejussorie connesse all'impegno al ripristino dei luoghi terminate le necessità.

3 Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione. I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli.

[2] *Consiglio di Stato, Sezione Seconda, nella sentenza n. 840/2021 pubblicata il 28 gennaio*

4 In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

5 I manufatti non possono superare una superficie complessiva di 20 mq e l'altezza di ml 2.50; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte o altro materiale atto a garantirne il benessere animale.

6 Esclusivamente per il ricovero di cavalli o altri animali di grossa taglia possono essere installati recinti e coperture con superficie massima di 40 mq nel numero di 3 per ettaro.

7 In tema di distanza tra i confini di proprietà si applicano i disposti del Codice civile.

Art.53. MANUFATTI DA GIARDINO

1 La realizzazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino o degli animali di affezione dovrà essere preceduta comunicazione al SUE secondo le norme di legge.

2 I manufatti non possono superare una superficie complessiva di 9,00 mq e l'altezza di m 2.40; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente appoggiati al terreno.

3 In tema di distanza tra i confini di proprietà si applicano i disposti del Codice civile: tali elementi dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà di m 1,50

4 Rientrano all'interno della categoria manufatti da giardino i Barbecue, i quali potranno essere collocati all'interno delle aree di proprietà preferibilmente nell'ambito di spazi liberi non interferenti con finestrature di altre unità immobiliari. La vicinanza a finestrature di altre unità immobiliari dovrà essere gestita attraverso l'installazione di canna fumaria di esalazione dei fumi che salga oltre il la gronda di cm. 50. Fermo restando quanto precedentemente enunciato tali elementi dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà di m 1,50.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.54. AREE VERDI

1 Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente erborato.

2 Qualora si proceda alla messa a dimora di alberature d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

3 Le alberature dovranno essere disposte in modo tale da non creare pregiudizi per la visibilità e il traffico.

4 Il SUE ha la facoltà di autorizzare o imporre la manutenzione o l'abbattimento di alberature, siepi e piantagioni lungo le strade comunali qualora ne risultino da esse i pregiudizi anzidetti.

5 Gli alberi di pregio, sia collocati all'interno del centro abitato che in zona agricola, non possono essere rimossi o sostituiti, ad eccezione dei casi di gravi patologie fitologiche adeguatamente documentate per i quali è comunque necessaria una preventiva autorizzazione comunale. Sono alberi di pregio le alberature ad alto fusto in essenze autoctone o alloctone storicizzate aventi un diametro superiore a 0,50 m misurato a 1,00 m da terra. Dovranno essere dimostrate al SUE, ove possibile, le modalità di compensazione di alberature e filari rimossi.

6 Il taglio di piante isolate o filari in zona agricola all'interno della zona PLIS dovrà essere preventivamente autorizzato mediante presentazione di idonea istanza. L'autorizzazione al taglio è subordinata all'impegno di ripiantumazione della zona con essenze idonee. A garanzia dell'impegno alla ripiantumazione dovrà essere depositata fidejussione/deposito cauzionale dell'importo necessario per l'esecuzione di tali.
Alla richiesta di autorizzazione al taglio dovrà necessariamente essere allegata la seguente documentazione:
a) relazione tecnica a firma di professionista abilitato con individuazione delle essenze oggetto di taglio, delle motivazioni per le quali si rende necessario il taglio e della proposta di ripiantumazione con indicazione delle essenze arboree idonee;
b) computo metrico delle opere di ripiantumazione
c) fidejussioni/deposito cauzionale a garanzia dell'impegno alla ripiantumazione

7 Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

8 Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.

9 Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale di interesse pubblico, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi stradali.

10 All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, gli orti ed i giardini privati di origine storica vanno conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo

e mantenuti alle colture esistenti. All'interno di orti e giardini, in caso di realizzazione di piscine private devono comunque essere salvaguardate le essenze arboree di pregio.

Art.55. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

1 Le "pertinenze degli edifici", quali, giardini, parchi, broli che rivestono un interesse storico testimoniale devono essere tutelati e conservati. La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).

2 In sede di presentazione dei titoli edilizi dovranno essere evidenziati e documentate le interferenze con le aree a parco o giardino di interesse storico testimoniale. Al riguardo gli elaborati costituenti la richiesta di titolo edilizio dovranno essere corredati da schemi e progetti esaustivi che ne dimostrino la qualificazione le modalità di recupero degli elementi quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

Art.56. ORTI URBANI

1 Un orto urbano è uno spazio verde generalmente di proprietà pubblica di dimensione variabile la cui gestione è affidata per un periodo di tempo definito ai singoli cittadini, o riuniti in specifici gruppi o associazioni.

2 L'Amministrazione Comunale ha la possibilità, tramite un bando, di concedere la gestione di piccoli appezzamenti di terreno da destinate ad orti urbani (anche dietro il pagamento di un affitto).

3 Il Comune si affida agli orti urbani come strumento concreto per combattere il degrado in specifiche aree periferiche, che proprio grazie a questo tipo di attività possono essere riqualificate in breve tempo.

4 I beneficiari – tipicamente coltivatori non professionisti – ricevono in concessione questi spazi per uno o più scopi predefiniti, primo fra tutti quello relativo alla produzione di fiori, frutta e ortaggi che serviranno a soddisfare i bisogni degli assegnatari.

5 All'interno delle aree destinate ad orti urbani potranno essere realizzate strutture in legno da destinare a ricovero attrezzi le quali dovranno essere installate previa comunicazione di inizio lavori (ad eccezione per quelli che ricadono nella zona di vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 per i quali sarà necessario richiedere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica) con la quale verrà dimostrata la congruità delle strutture con le caratteristiche dimensionali e tipologie definite in sede di bando dall' amministrazione Comunale.

6 Le aree per gli orti urbani dovranno essere allacciate alla rete dell'acquedotto comunale o altro sistema di adduzione consono alle finalità di gestione e funzionamento.

Art.57. PERCORSI E SENTIERI IN TERRITORIO RURALE

1 Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio rurale.

Sono di interesse paesistico i percorsi che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica dei luoghi.

2 Per questi elementi spesso il degrado è caratterizzato da:

a) Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico.
b) Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
c) Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo.
d) Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti.

3 I progetti presentati al SUE, con percorsi in territorio rurale dovranno dotarsi di adeguare elaborazioni atte a dimostrare le modalità di intervento, recupero e conservazione dei percorsi in territorio rurale.

4 È vietata la chiusura con cancellate o reti metalliche dei percorsi e dei sentieri di fruizione paesaggistica.

Art.58. CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO

1 Le procedure attuative delle trasformazioni territoriali promosse ai sensi dell'art. 14 della l.r. 12/2005 sono sottoposte a valutazione di congruenza con gli aspetti afferenti alla rete e le connessioni ecologiche stabilite alla scala comunale, provinciale e regionale.

2 In sede di presentazione delle pratiche al SUE i progetti di cui al comma 1 dovranno dotarsi di adeguati elaborati rappresentativi del rispetto dei principi e delle disposizioni dettate dallo strumento urbanistico generale in tema di Rete e connessioni ecologiche.

Art.59. CONNESSIONI ALLA RETE VERDE COMUNALE

1 La rete verde è l'insieme organizzato di tutti gli elementi esistenti e potenziali che costituiscono il patrimonio paesistico comunale e di quelli che ne permettono una fruizione sostenibile.

2 La rete verde costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.

3 In sede di presentazione delle pratiche al SUE i progetti che si caratterizzano come procedure attuative di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005, dovranno dotarsi di adeguati elaborati rappresentativi del rispetto dei principi di coerenza e rafforzamento della rete verde comunale. Le finalità ultime traguardano i seguenti obiettivi:

a) Incentivare la multifunzionalità degli spazi aperti, potenziando il sistema di connessioni tra i parchi urbani e le aree per la fruizione e prestando attenzione alla transizione tra spazio rurale e territorio edificato.
b) Integrare il sistema delle aree verdi con quello delle acque superficiali e la rete ecologica, sostenendo i processi di rinaturalizzazione e riqualificazione paesaggistica ad essi connessi.
c) Salvaguardare gli elementi naturali residui.
d) Incentivare la fruizione e la mobilità sostenibili implementando il sistema dei percorsi ciclopedonali.

e) Favorire, lungo i corsi d’acqua, interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o rimboschimenti con specie arboree e arbustive per creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.60. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dalla Agenzia di Tutela della Salute competente, ai sensi della vigente legislazione.

2 È fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi all' acquedotto ove esso esista in accordo con l'Ente Gestore. In caso contrario non potrà essere rilasciato permesso di edificare senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero.

3 La realizzazione del tratto di rete necessario al collegamento dell'edificio all' acquedotto risulterà a totale carico del proprietario dell'immobile o del titolare del permesso di costruire.

4 Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità, fatte salve destinazioni per le quali l'approvvigionamento idrico non costituisce bene necessario.

5 I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Art.61. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1 Le acque reflue debbono essere convogliate alla fognatura comunale in conformità ai regolamenti degli enti gestori nonché trattate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

2 Nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione edilizia di interi edifici deve essere realizzata la divisione delle reti di smaltimento reflui convoglianti in acque bianche ed acque nere; devono essere adottati sistemi che prevedano il riuso delle acque bianche o, in generale, il risparmio della risorsa idrica, coerentemente con la disciplina dell'invarianza idraulica.

3 Per le nuove costruzioni, in caso di possibilità di utilizzo ai sensi di legge della fossa Imhoff si dovrà provvedere al trattamento separato delle acque provenienti da wc e quelle provenienti da lavabi, docce, lavatrici, lavastoviglie e bidet al fine di favorire una ottimale funzionalità dell'impianto ed una più agevole manutenzione dello stesso, mediante un pozzetto "sgrassatore" da posizionare prima dell'immissione delle acque saponose nella fossa.

4 Qualora in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) il proprietario, o soggetto avente titolo sull'immobile interessato, deve richiedere una nuova autorizzazione all'ente gestore allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.

5 Le acque meteoriche provenienti da tetti, cortili e in genere dai solai di zone fabbricate, devono essere convogliate alla rete delle acque bianche comunale o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, nonché nel rispetto delle disposizioni del regolamento Regionale di invarianza idraulica.

6 Lo smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne dovrà essere conforme a quando disciplinato dal Regolamento Regionale 24 Marzo 2006 n.4.

7 È raccomandata l'installazione di sistemi di recupero delle acque piovane per irrigazione e per

riutilizzo dei servizi di casa (cassette wc, lavatrice, punti di prelievo acqua per usi NON POTABILI).

Art.62. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI

1 Gli interventi relativi a nuove costruzioni destinati ad insediamenti residenziali o produttivi devono essere realizzati in conformità alle eventuali prescrizioni contenute nei Regolamenti comunali o degli enti gestori per lo svolgimento del servizio di raccolta differenziata.

2 In carenza di tali prescrizioni devono in ogni caso essere assicurate le seguenti condizioni:

a) In caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione deve essere individuata un'area di proprietà privata adibita al deposito temporaneo dei contenitori della raccolta differenziata.
b) Le aree di deposito dei contenitori dei rifiuti devono essere localizzate in luoghi direttamente accessibili dalla strada pubblica o dal marciapiede, tali da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.
c) Per insediamenti destinati ad attività commerciali, terziari e ricettivi deve essere assicurata l'installazione di un numero adeguato di contenitori destinati alla raccolta di imballaggi e, ove le condizioni di operatività del servizio lo consentano, della frazione organica dei rifiuti.
d) In caso di dimostrata impossibilità al rispetto delle disposizioni di cui ai punti precedenti è consentita la deroga da parte del SUE.

Art.63. DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

1 L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche.

2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso in cui venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

3 La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata ad apposito ente gestore.

4 La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dalla disciplina normativa afferente le attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art.64. DISTRIBUZIONE DEL GAS

1 La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito ente gestore.

2 La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dalla disciplina normativa afferente installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art.65. RICARICA VEICOLI ELETTRICI

1 Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sede di presentazione dei progetti connessi alle opere di urbanizzazione è obbligatorio dotare gli spazi a parcheggio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, secondo le modalità indicate dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

2 All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, le infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli devono essere localizzate e progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.

Art.66. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

1 Si richiamano i contenuti di cui al successivo Art.80 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.

Art.67. TELECOMUNICAZIONI

1 L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto dei manufatti. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del D.M. 10 settembre 1998, n. 381 sulle emissioni elettromagnetiche e le relative norme regionali in materia.

2 Per ogni edificio condominiale è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva e di una antenna parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

3 Gli impianti devono essere centralizzati e le antenne poste sulla copertura, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurne l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto; sono da escludere installazioni in facciata.

4 Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

5 L'installazione di antenne e ripetitori di trasmissione è sottoposta al parere della commissione del paesaggio.

Art.68. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1 Le strade e gli spazi privati asserviti all'uso pubblico dovranno essere dotati di adeguato impianto di illuminazione realizzato in conformità al codice della strada e non costituire pericolo per la stessa.

2 L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, a collocare corpi illuminanti sui muri esterni degli edifici privati e pubblici.

3 Si richiamano i contenuti di cui alla Legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione

dell'inquinamento luminoso".

Art.69. ILLUMINAZIONE ESTERNA NEGLI SPAZI PRIVATI

1 Si richiamano i contenuti di cui alla Legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".

2 Gli impianti di illuminazione esterna, privati, devono essere progettati, installati e orientati in modo da evitare fenomeni di dispersione del flusso luminoso e di illuminazione intrusiva verso le proprietà di terzi. È vietata l'emissione diretta di luce artificiale verso edifici, spazi pertinenziali, aree scoperte e proprietà confinanti, qualora determini fenomeni di abbagliamento, disturbo o alterazione delle condizioni di fruibilità degli immobili interessati. A tal fine dovranno essere adottati idonei sistemi di schermatura, orientamento, regolazione dell'intensità luminosa e, ove necessario, temporizzazione degli apparecchi, nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.70. MODALITÀ DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 Per gli immobili ricadenti all'interno dei Nuclei di antica formazione valgono le disposizioni di cui all' Allegato A al presente regolamento "modalità di recupero e valorizzazione dei nuclei di antica formazione".

2 In caso di discordanza tra la disciplina generale del presente regolamento e i contenuti dell'allegato A, questi ultimi assumono carattere prevalente.

Art.71. PUBBLICO DECORO MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1 L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.

2 Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso.

1.1. Aree inedificate e edifici in disuso

1 Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano.

2 Il Comune può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o con recinzioni, che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,00 m, di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.

3 Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisionali che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

4 Gli edifici dismessi, in stato di abbandono e/o che siano stati danneggiati da eventi atmosferici, al fine di evitare crolli e collassi delle strutture devono essere oggetto di interventi di messa in sicurezza da parte della proprietà, che dovrà garantirne anche la salubrità (evitando l'intrusione di animali volatili) e il decoro urbano.

5 Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc.

1.2. Elementi progettuali per la qualità degli interventi

1 Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto urbano.

2 Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

3 L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

1.3. Pubblico decoro nei Nuclei di antica Formazione

1 Si richiamano i contenuti di cui all'allegato A al presente regolamento.

Art.72. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1 Con riferimento ai fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico, 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 Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in edifici con tipologia a schiera, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e uniformarsi alle soluzioni complessive o riferite ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme) che risultino coerenti con le disposizioni di cui al presente Regolamento.

3 È vietata la formazione di nuovi fronti ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico. In caso di fronti ciechi esistenti può esserne imposta, in sede di istruttoria del progetto relativo, la sistemazione in modo coerente con le disposizioni compositive di cui al presente Capo.

4 I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

1.1. Facciate e prospetti all'interno dei Nuclei di antica Formazione

1 Si richiamano i contenuti dell'allegato A "modalità di recupero e valorizzazione dei Nuclei di antica formazione".

Art.73. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE PARAPETTI E DAVANZALI

1.1. Sporgenze e aggetti

1 Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito di larghezza inferiore a 5,00 m non è consentita l'occupazione di spazio pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di 4,00 m dal suolo; sopra dette altezze sono concesse sporgenze non maggiori di 10 cm.

2 Per le strade di larghezza maggiore è consentita la sporgenza sul suolo pubblico dal vivo delle

facciate, di zoccoli, decorazioni ed infissi di qualsiasi genere fino a 10 cm.

3 Al fine di non intralciare la mobilità veicolare, gli aggetti su spazi aperti al pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di 4,50 m dalla quota stradale.

4 Balconi e pensiline di copertura non potranno essere realizzati verso gli spazi pubblici.

5 Le parti mobili degli infissi prospettanti su spazi aperti al pubblico, a un'altezza inferiore a m 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, salvo eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

1.2. Parapetti

1 I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

2 I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m per i primi due piani fuori terra e di 1,10 m per tutti gli altri piani.

3 Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m per i primi due piani fuori terra e di 1,00 m per tutti gli altri piani.

4 L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a 11 cm in modo da non favorire l'arrampicamento.

1.3. Aperture, serramenti, sporti all'interno dei Nuclei di antica formazione

1. Si rimanda alle disposizioni di cui all' Allegato A al presente regolamento "modalità di recupero e valorizzazione dei nuclei di antica formazione".

Art.74. DISCIPLINA DEL COLORE

1 Sino alla redazione degli specifici piani di settore, negli interventi si dovranno utilizzare tinteggiature e/o partiture decorative preesistenti per l'edificio rilevabili per analogia in un contesto esteso.

2 Per la disciplina specifica afferente ai Nuclei di antica formazione si rimanda all'"Allegato A" di cui al presente regolamento edilizio.

3 Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo porzioni o estensioni significative della facciata dell'edificio indipendentemente dal frazionamento proprietario. Nei casi di ritinteggiature per parti non costituenti unitarietà di facciata le stesse dovranno essere condivise con il SUE.

4 In particolare, per la tinteggiatura parziale di edifici a cortina, bifamiliari o a schiera deve essere presentata idonea documentazione che dimostri la compatibilità con i cromatismi esistenti.

5 Le nuove facciate e le nuove porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

6 I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.

7 Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi e altri elementi analoghi esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti

elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.

8 Le parti in pietra (a titolo esemplificativo portali, balconi, scale) presenti negli edifici, in quanto elementi documentali di significato storico-architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

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

10 È consentito decorare le facciate degli edifici con pitture figurative, graffiti, iscrizioni. ecc., subordinatamente alla prescritta approvazione da parte del SUE.

Art.75. COPERTURE

1 Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; là dove autorizzabile, l'installazione di pannelli solari o simili, deve rientrare nella linea di falda o comunque non oltrepassare la finitura dei fronti degli edifici.

2 Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare, i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.

3 Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.

4 Sono ammessi abbaini di ridotte dimensioni, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante, e - in genere - del rigore compositivo a cui deve essere improntato il disegno della copertura.

5 Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo la normativa vigente.

6 Fatto salvo il rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, i tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di 3,00 m dal livello stradale, fatte salve diverse prescrizioni per i Nuclei di Antica Formazione.

7 Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico, ma opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali.

8 Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

9 Per gli immobili ricadenti all'interno dei Nuclei di antica formazione, la disciplina particolareggiata di cui all'allegato A al presente regolamento, ne dettaglia le caratteristiche delle coperture, gronde e sporgenze.

Art.76. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1 L'installazione o la sostituzione di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica devono rispettare i seguenti criteri:

a) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'estetica e degli impatti visivi ed ambientali;
b) sono dissuase le installazioni sulle facciate, all'esterno di balconi, di terrazzi non di copertura, prospicienti spazi e vie pubblici, nonché vietati sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate;
c) l'acqua di condensa prodotta dagli impianti deve essere convogliata nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato.
d) L'installazione di pannelli fotovoltaici posizionati sulle facciate, all'esterno di balconi, di terrazzi prospicienti spazi e vie pubbliche, dovrà rispettare la verticalità degli elementi strutturanti il fabbricato.
e)

2 L'installazione degli apparecchi di cui al comma precedente 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 (lato interno);
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 predisposizione di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne la visibilità dall'intorno;
c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicenti cortili o giardini privati;
d) solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

3 Per i generatori di calore del tipo autonomo è consentito il posizionamento sulle facciate all'interno di un apposito vano tecnico, incassato nella parete e dello stesso colore dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo.

4 Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista, atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori; andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

Art.77. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE

1.1. Insegne commerciali e pubblicitarie

1 Manifesti, cartelli pubblicitari, insegne commerciali ed altre affissioni murali sono da considerare parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

2 Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

3 La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici, non contrastare con il codice della strada, non costituire intralcio alla mobilità pedonale e veicolare, e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

4 Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

5 Le insegne a bandiera non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 4,00 dal livello del

marciapiede ed il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Le insegne a bandiera arretrate dal marciapiede o rivolte in direzione opposta alla viabilità potranno essere autorizzate ad altezza di 2,5 m.

6 Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate, in assenza del marciapiede.

7 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi fossero distrutti per cause a loro imputabili.

8 Per gli insediamenti commerciali caratterizzati dal raggruppamento di più attività le insegne dovranno essere progettate con l'impiego di accorgimenti che ne garantiscano la loro uniformità, il tutto anche mediante l'utilizzo di "totem".

1.2. Insegne commerciali e pubblicitarie nei nuclei di antica formazione

1 Si rimanda all'allegato A di cui al presente Regolamento Edilizio.

1.3. Mostre e vetrine

1 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.

2 Le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.

3 La vetrina può essere dotata di serrande in metallo a maglia aperta, tale da facilitare l'introspezione del negozio.

4 L'apposizione di vetrofanie è consentita solo se attinenti all'attività esercitata.

5 Le vetrofanie possono essere collocate all'interno delle vetrine, o degli eventuali sopraluci, ubicate ai piani terra o nelle aperture poste al piano superiore aperte su percorsi o piazze, solo se costituiscono pertinenza di attività prive di vetrina al piano terra.

1.4. 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 aggettanti sul suolo pubblico sono vietate se non consentono un adeguato passaggio sottostante. Le tende devono essere poste ad una altezza superiore a 2,20 m misurata dal marciapiede e avere sporgenza massima pari a quella del marciapiede sottostante e comunque mai superiore a 1,50 m.

4 Per i Nuclei di antica Formazione si applicano i disposti di cui al successivo allegato A.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art.78. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE

1 In riferimento all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

2 All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, le opere finalizzate all'eliminazione o al superamento delle barriere architettoniche devono, ove possibile, essere localizzate e progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.

Art.79. SERRE BIOCLIMATICHE

1 In tema di serra bioclimatica si rimanda ai contenuti di cui al precedente Art.33 REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI.

Art.80. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1 L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

2 I disposti normativi di riferimento per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono i seguenti, ovvero enunciati in elenco di cui all'allegato C della D.G.R. 24 ottobre 2018 – n. XI/695:

-DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

-DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)

-DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

-DECRETO MINISTERIALE 19 maggio 2015 (Approvazione del Modello Unico per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di piccoli impianti fotovoltaici)

-L.R. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche)

-D.g.r. 18 aprile 2012, n. IX/3298 – "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia"

3 Negli interventi di edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili, così come stabilito dalla normativa nazionale e regionale in materia.

4 L'inosservanza dell'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Art.81. COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1 In tema di coperture, canali di gronda e pluviali si rimanda ai contenuti di cui al precedente Art.75 COPERTURE.

Art.82. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AREAZIONE

1 Si definiscono intercapedini gli spazi posti fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante necessari per l'illuminazione indiretta, l'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite.

2 Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli e correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

3 In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo e pagamento del canone di occupazione suolo pubblico, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili.

4 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art.83. RECINZIONI

1 Per gli ambiti territoriali contraddistinti dalla presenza di funzioni urbane in tema di recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:

a) Negli ambiti residenziali e ad essi assimilati, le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 1,80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato (o marciapiede se presente) e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, cancellate, grigliati e/o muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m. 1,00 sovrastati da eventuale cancellata, rete, grigliato ecc. e parti cieche caratterizzanti gli elementi sovrastanti non potranno avere un rapporto vuoto pieno inferiore a 0,20. Restano fatte comunque salve prescrizioni differenti impartite dal SUE in seguito a valutazioni connesse alla sicurezza stradale o ad omogeneità di allineamento con le caratteristiche delle esistenti contermini.

b) Negli ambiti produttivi, terziari /commerciali e ad essi assimilati, le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 1.80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato (o marciapiede se presente). Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e/o muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m. 1,00 sovrastati da eventuale cancellata, rete, grigliato su confini con aree pubbliche. Le parti cieche caratterizzanti gli elementi sovrastanti non potranno avere un rapporto vuoto pieno inferiore a 0,50. A confine

con aree private è anche consentito l'utilizzo di muri o recinzioni cieche fino ad un'altezza di m 1.80.

c) Le caratteristiche di cui al punto a) e b) possono essere derogate in seguito ad assenso da parte del SUE al fine dell'ottenimento di un'omogeneità di allineamento con le recinzioni preesistenti; nonché a seguito dell'utilizzo di tipologie di recinzione che si contraddistinguono per la messa in opera di sistemi di "verde verticale" fino ad un'altezza massima di 2,00 m.

2 Per gli ambiti territoriali extraurbani appartenenti al sistema agricolo in tema di recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:

a) Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze pari a mt 2,00 o in omogeneità di allineamento qualora indicato dal SUE).

b) Nelle zone agricole, le recinzioni dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate sono ammesse solo mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno e/o rete metallica plastificata in colore verde con altezza massima di m. 2,20, realizzate anche in appoggio su fondazioni non emergenti dal terreno.

c) Sono consentite le recinzioni per la chiusura del fondo ai sensi dell'art. 841 del Codice civile, esclusivamente con paletti in legno di altezza non superiore a 1,50 mt con interposta eventuale rete metallica plastificata color verde, e dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica. Altre tipologie e caratteristiche dimensionali sono ammesse in funzione dell'attività agricola da svolgere all'interno dello spazio recintato. È fatta salva la possibilità di utilizzo della sola rete metallica per allevamenti di animali di piccola taglia previa dimostrazione di adeguato rapporto tra superficie fondiaria (oggetto di SCIA) e numero di capi, nonché previa dimostrazione di coerenza con quanto stabilito dalle norme igienico sanitarie e del benessere animale.

3 Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.

4 In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, le altezze di cui ai punti precedenti sono da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

Art.84. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1 Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere. Nelle corti e nei cortili privati o privati di uso pubblico sono ammessi interventi di sistemazione delle pavimentazioni esistenti, nonché la formazione di strutture e manufatti accessori alla destinazione d'uso principale come, gazebi, pergole, piscine, ecc., coerentemente con quanto disposto dal regolamento edilizio.

2 Le superfici permeabili devono essere adeguatamente sistemate, preferibilmente con vegetazione, e deve essere garantita la necessaria cura e manutenzione in modo da evitare l'insorgere di eventuali condizioni di degrado.

3 È consentito l'utilizzo campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali e di aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali ad edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale, anche localizzati in ambiti territoriali non residenziali, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura nonché degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e

collettivo.

4 Gli interventi sulle aree esterne devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica.

1.1. Aree di pertinenza nei Nuclei di Antica formazione e cascine / edifici rurali di interesse storico architettonico e ambientale

1 Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificati devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni dello strumento urbanistico comunale nonché fatte salve le possibilità di cui al precedente comma 1 ovvero afferenti alla possibilità di formazione di strutture e manufatti accessori alla destinazione d'uso principale come, gazebi, pergole, piscine, ecc.

2 Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico non possono essere frazionate con recinzioni fisse di qualsiasi tipo; è ammessa la suddivisione con fioriere mobili.

3 Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti dell'"allegato A" di cui al presente Regolamento nonché alle NTA del piano di governo del territorio (PGT).

Art.85. PISCINE

1 Nelle aree di pertinenza degli edifici, mediante titolo abilitativo, è consentita la realizzazione di piscine private nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) la vasca deve rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, derogabile mediante accordo tra i confinanti certificato attraverso dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000. Il punto di riferimento per determinare la distanza dai confini è da intendersi il filo interno della vasca, per piscine interrate, mentre per quanto riguarda le tipologie di piscine fuori terra o emergenti dal terreno è da considerare il punto coincidente con il filo esterno delle strutture fuori terra di contenimento dell'acqua.
b) i relativi vani tecnici, di dimensioni strettamente necessarie all'installazione degli impianti, devono essere completamente interrati;
c) devono essere dotate di adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua;
d) i bordi devono preferibilmente avere pavimentazioni antisdrucciolevoli;

2 Previo parere favorevole della commissione del paesaggio è consentita la realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione a condizione che non vengano compromesse le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

3 Le piscine devono essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua, tali da non creare problematiche e criticità alla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; devono essere dotate obbligatoriamente di sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura. Per qualsiasi tipo di scarico in fognatura deve essere richiesta l'ammissione allo scarico rilasciata dall'ente gestore.

4 Oltre a quanto disposto al presente articolo, per le piscine pubbliche, collettive ed ai parchi acquatici, si rimanda a quanto contenuto nella DGR 17 maggio 2006 n. 8/2552 "Requisiti per la costruzione, la manutenzione, la gestione, il controllo e la sicurezza delle piscine natatorie per quanto attiene gli aspetti igienico-sanitari".

Art.86. VASCHE

1 Nelle aree scoperte è ammessa la realizzazione di vasche intese come strutture destinate a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica, prive di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Per le vasche ornamentali la profondità non potrà essere superiore a 0,80 cm.

2 Le vasche deve rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m derogabile mediante scrittura privata tra confinanti.

Art.87. SOPPALCHI

1 In tema di soppalchi si rimanda all' Art.31 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.

Art.88. PERGOLATI E GAZEBO

1 In tema di pergolati e gazebo si rimanda all'Art.50 PERGOLATO e all'Art.51 GAZEBO.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.89. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1 Il SUE esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo edilizio.

2 L'autorità comunale può esercitare la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.

3 L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce sottoscritte da parte dei cittadini. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente non è tenuto a disporre alcun accertamento.

4 L'attività di controllo è esercitata in seguito alla ricezione di esposti e/o segnalazioni debitamente sottoscritte, e di cui sia certa la provenienza.

5 Per l'attività di vigilanza il Dirigente competente si avvale di agenti di Polizia Locale eventualmente coadiuvati da personale tecnico.

6 Eventuali notizie di reato sono trasmesse dalla Polizia Locale alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

Art.90. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1 L'attività di vigilanza è svolta dal comando di Polizia Locale.

2 Per l'esercizio della vigilanza, ed in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite o in corso di esecuzione al titolo abilitativo e per l'accertamento di opere non autorizzate, gli agenti di Polizia Locale ed il personale tecnico hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, come previsto dalla normativa vigente.

3 Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di Polizia Locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

Art.91. SANZIONI

1 Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni prescrittive del presente Regolamento si applica una

sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente ai sensi della normativa vigente in materia, previa eliminazione, se necessario, della causa della violazione.

2 Le sanzioni amministrative di cui al comma 1 del presente articolo sono determinate con apposito atto/regolamento. In assenza del citato atto/regolamento si applicano i disposti del DPR 380/2001 e s.m.i.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art.92. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 L'entrata in vigore di leggi o norme prevalenti sul Regolamento Edilizio successiva alla sua approvazione comporta la disapplicazione automatica delle relative disposizioni.

2 Il Regolamento Edilizio aggiornato è approvato secondo la procedura di cui all'art. 29 della l.r. 12/2005.

Art.93. RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

1 Le Definizioni Tecniche Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche, di cui all'Allegato B dalla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, acquistano efficacia a partire dal primo aggiornamento del Piano di Governo del Territorio.

Art.94. ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 Costituiscono parte integrante del presente regolamento edilizio:

- ***l'allegato A "modalità di recupero e valorizzazione dei Nuclei di antica formazione",***
- ***l'Allegato* B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695 (*definizioni tecniche uniformi*),**
- **l'Allegato C alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695 (*Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia eventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale*);**
- **l'Allegato D (*Requisiti specifici degli edifici rurali -case rurali, pertinenze e stalle- e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione).***
- **l'allegato E "recepimento prescrizioni tecniche del DDGS 12678/2011 in tema di gas radon";**

2 Eventuali modifiche e aggiornamenti apportati agli allegati B e C di cui al comma 1 saranno recepite in maniera diretta nel presente regolamento senza necessità di ricorrere alla procedura di cui all'art. 29 della l.r. 12/2005, fatte comunque salve differenti disposizioni regionali sopraggiunte.