COMUNE DI SOMAGLIA
PROVINCIA DI LODI

REGOLAMENTO EDILIZIO

11|26

FABRIZIO MONZA - ARCHITETTO
20014 NERVIANO (MI) VIA TICINO 27
0331 415944 - STUDIO@ARCHIMONZA.IT – WWW.ARCHIMONZA.IT

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 5
Articolo 1 – Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate 5

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 5

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 5
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 5
Sezione I – SUE e SUAP 5
Articolo 2 – Istituzione e funzionamento 5
Sezione II – Specifiche tecniche 5
Articolo 3 – Elaborati a corredo dei progetti edilizi – Stato di fatto 5
Articolo 4 – Elaborati a corredo dei progetti edilizi – Progetto 6
Articolo 5 – Elaborati a corredo dei piani attuativi 7
Articolo 6 – Elaborati a corredo dei permessi di costruire convenzionati 9
Sezione III – Commissione per il paesaggio 9
Articolo 7 – Commissione per il paesaggio 9
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 9
Articolo 8 – Permesso di costruire convenzionato 9
Articolo 9 – Procedure e criteri per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita 9
Articolo 10 – Archiviazione pratiche 10
Articolo 11 – Certificato di destinazione urbanistica 10
Articolo 12 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 11
Articolo 13 – Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 11
Articolo 14 – Pareri preventivi 11
Articolo 15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia 12
Articolo 16 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 12

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 13
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 13
Articolo 17 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori 13
Articolo 18 – Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili 13
Articolo 19 – Comunicazione di fine lavori 13
Articolo 20 – Occupazione di suolo pubblico 14
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 14
Articolo 21 – Punti fissi di linea e di livello 14
Articolo 22 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 14
Articolo 23 – Cartelli di cantiere 15
Articolo 24 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni 16
Articolo 25 – Sicurezza e controllo nei cantieri 17
Articolo 26 – Manomissione del suolo e degli impianti pubblici 17

TITOLO III – QUALITÀ URBANA E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 19
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 19
Sezione I – Caratteristiche 19
Articolo 27 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici 19
Sezione II – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica 19
Articolo 28 – Requisiti di sostenibilità ambientale delle costruzioni 19
Sezione III – Invarianza idraulica 19
Articolo 29 – Invarianza idraulica e idrologica 19

Sezione IV – Requisiti integrativi 20
Articolo 30 – Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati 20
Sezione V – Prescrizioni costruttive 21
Articolo 31 – Misure di prevenzione del rischio gas radon 21
Articolo 32 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti 22
Sezione VI – Prescrizioni specifiche 23
Articolo 33 – Ricoveri per animali 23
Articolo 34 – Attività ludico/ricreative e attività ginnico/sportive 24
Articolo 35 – Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito 29
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 29
Articolo 36 – Strade pubbliche 29
Articolo 37 – Portici 29
Articolo 38 – Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette 29
Articolo 39 – Aree per parcheggio pubblico o ad uso pubblico 30
Articolo 40 – Piazze e aree pedonalizzate 30
Articolo 41 – Passaggi pedonali e marciapiedi 31
Articolo 42 – Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private 31
Articolo 43 – Dehors 34
Articolo 44 – Servitù pubbliche su costruzioni e manufatti privati 35
Articolo 45 – Recinzioni 35
Articolo 46 – Numerazione civica 36
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 36
Articolo 47 – Disposizioni generali 36
Articolo 48 – Aree verdi private 36
Articolo 49 – Parchi e percorsi in territorio rurale 37
Articolo 50 – Tutela del suolo e del sottosuolo 37
Articolo 51 – Connessioni ecologiche 37
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 37
Articolo 52 – Reti di servizi pubblici e volumi tecnici 37
Articolo 53 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e simili 38
Articolo 54 – Distribuzione del gas 38
Articolo 55 – Ricarica veicoli elettrici 38
Articolo 56 – Energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento 38
Articolo 57 – Rete di illuminazione pubblica 38
Articolo 58 – Illuminazione esterna degli spazi privati 39
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 39
Articolo 59 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 39
Articolo 60 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 39
Articolo 61 – Rivestimenti esterni 40
Articolo 62 – Elementi aggettanti delle facciate 40
Articolo 63 – Allineamenti planimetrici 41
Articolo 64 – Disciplina del colore 41
Articolo 65 – Conservazione del patrimonio storico di interesse locale 41
Articolo 66 – Caratteristiche degli edifici in aree agricole 45
Articolo 67 – Caratteristiche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico 45
Articolo 68 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori ex agricoli 45

Articolo 69 – Autorimesse private 45
Articolo 70 – Griglie e intercapedini 46
Articolo 71 – Antenne, impianti di climatizzazione, pannelli solari e altri impianti tecnici 46
Articolo 72 – Mezzi pubblicitari 47
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI 48
Articolo 73 – Serre bioclimatiche 48
Articolo 74 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza 49
Articolo 75 – Piscine private pertinenziali 49
Articolo 76 – Altre opere di corredo agli edifici 49

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 49
Articolo 77 – Vigilanza e controllo delle trasformazioni e delle destinazioni d'uso 49
Articolo 78 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 50
Articolo 79 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari 50

TITOLO V – NORME TRANSITORIE 50
Articolo 80 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio 50
Articolo 81 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale 50
ALLEGATO A – REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI 51
ALLEGATO B – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO 56

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

Articolo 1 – Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR 695/2018 e relativi allegati.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Sezione I – SUE e SUAP

Articolo 2 – Istituzione e funzionamento

1. Si applica il Regolamento vigente del SUE comunale.
2. Si applicano le disposizioni vigenti organizzative relative al SUAP del Comune di Casalpusterlengo e Comuni associati.

Sezione II – Specifiche tecniche

Articolo 3 – Elaborati a corredo dei progetti edilizi – Stato di fatto

1. Nei procedimenti edilizi devono essere presentati, in funzione della tipologia e della estensione dell'intervento e fatti salvi casi specifici di cui ai successivi commi, i seguenti documenti:
   a) estratto degli strumenti di pianificazione generali (tutti i documenti con valenza prescrittiva dello strumento urbanistico generale vigente o adottato e degli strumenti correlati) e attuativi, vigenti e adottati, con individuazione degli ambiti interessati dall'intervento;
   b) estratto mappa catastale con l'individuazione dei mappali interessati dall'intervento;
   c) planimetria di rilievo del sito di intervento estesa alle aree limitrofe, in scala 1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati:
      - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
      - aree di tutela o fasce di rispetto;
      - alberature esistenti con l'indicazione delle relative specie;
      - costruzioni limitrofe, con specificazione, distanze ed altezze;
      - recinzioni ed accessi;
      - limiti di proprietà;
      - per lo spazio pubblico frontistante: impianti e reti tecnologiche e relative servitù con indicazione del punto di allaccio; marciapiedi, posti auto prospicienti, piste ciclopedonali e relativi attraversamenti, alberi, aiuole, elementi di arredo urbano, pali di illuminazione pubblica, segnaletica stradale orizzontale e verticale, dissuasori di sosta e transito, rampe di raccordo.
2. Negli interventi che modificano lo stato esteriore dei luoghi deve essere prodotto un rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto, con indicazione in pianta dei punti di ripresa fotografica.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - deve essere presentato il rilievo quotato di tutti i piani del compendio immobiliare, compresi gli spazi accessori e gli spazi non accessibili, nonché, nel caso di interventi relativi a parti esterne, i prospetti con l'indicazione delle caratteristiche e dei colori dei materiali di finitura, degli infissi e degli elementi decorativi;

- la scala di rappresentazione deve essere 1:100 o 1:200 in funzione delle dimensioni del fabbricato;
- le sezioni dei fabbricati devono essere: quotate; minimo due; significative delle tipologie costruttive; estese sino allo spazio pubblico prossimo.

4. Negli interventi di Restauro, come definito dalla legislazione vigente, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto sia dal punto di vista geometrico che materico e del degrado con l'evidenziazione delle parti aggiunte rispetto alla costruzione originale. Il rilievo deve essere esteso a tutte le parti interessate dagli interventi e deve essere accompagnato da una adeguata documentazione fotografica.
5. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani ai piani seminterrati e terra, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti all'Articolo 30.
6. Per i procedimenti paesaggistici si rimanda alla normativa specifica di settore nazionale e regionale.

Articolo 4 – Elaborati a corredo dei progetti edilizi – Progetto

1. Il progetto edilizio e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
   a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
   b) fornire una rappresentazione adeguata delle costruzioni limitrofe;
   c) dare dimostrazione del rispetto delle norme ad esso applicabili;
   d) rappresentare, laddove necessario, la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto;
2. Il progetto deve essere corredato, in funzione della tipologia e della estensione dell'intervento, da:
   a) planimetria generale in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento, quotata, riportante l'ingombro degli edifici da realizzare, i limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento, la sistemazione delle aree scoperte individuando le superfici permeabili, gli accessi, le aree a parcheggio, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici circostanti. Sul medesimo elaborato deve essere riportata la verifica analitica dei parametri urbanistici e edilizi (tutti i dati utilizzati per la verifica devono essere riconducibili alle quote indicate in planimetria);
   b) elaborati grafici e descrittivi degli interventi di sistemazione delle aree scoperte.
   c) planimetria delle reti di smaltimento delle acque cloacali e meteoriche, in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento quotata, contenente:
      - lo schema fognario interno, gli allacciamenti alla rete comunale, la tipologia degli elementi o impianti utilizzati;
      - altre eventuali reti interessanti le aree pertinenziali.
   d) piante in scala 1:100 (o in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento), quotate, di tutti i piani del fabbricato (compresa la copertura) con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali o spazi accessori, gli spazi destinati a parcheggio e i relativi accessi, gli spazi non accessibili; sulla medesima tavola devono essere indicate le superfici utili, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aero-illuminanti; nel caso di recinzioni la pianta deve essere estesa all'intero sviluppo del manufatto e riportare l'ingombro degli eventuali edifici;
   e) prospetti in scala 1:100 (o in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento), colorati con le tinte di progetto, relativi ad ogni fronte dell'edificio o di quello esterno della

recinzione con indicazione delle quote altimetriche, dei materiali e dei colori impiegati; nel caso di edificio a cortina, o comunque inserito in un fronte continuo più esteso, devono essere rappresentati anche i prospetti adiacenti;

f) sezioni significative in scala 1:100 (o in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento), minimo due di cui almeno una sul vano scala, ove esistente, con indicazione delle altezze nette dei piani e dei parapetti nonché lo spessore delle solette e tutte le quote necessarie alla verifica dei parametri urbanistici;
g) eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;
h) elaborati grafici di comparazione tra stato di fatto e progetto, in scala 1:100 (o in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento), sui quali devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
i) verifica del progetto con dimostrazione grafica, relazione descrittiva e dichiarazione di conformità, rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
j) relazione illustrativa;
k) nel caso di esame da parte della Commissione per il Paesaggio, fotoinserimento esteso agli edifici adiacenti, con punto visuale dalla strada pubblica e ad altezza persona.

3. Per interventi di Restauro tutti gli elaborati grafici devono essere redatti in scala 1:50, sono obbligatori i particolari costruttivi in scala 1:20 e devono essere predisposti specifici progetti per particolari elementi decorativi.
4. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani ai piani seminterrati e terra, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici previsti all'Articolo 30.
5. Nel caso di realizzazione di tombe ipogee devono essere presentate le piante e le sezioni, in scala 1:20, l'individuazione del lotto rispetto all'area cimiteriale in scala 1:500, la rappresentazione dell'intorno in scala 1:100;
6. Per la realizzazione/modifica dei passi carrai si applica l'Articolo 42.

Articolo 5 – Elaborati a corredo dei piani attuativi

1. Nel caso di piani attuativi o strumenti equipollenti devono essere presentati:
   - schema di convenzione
   - atti di proprietà
   - inquadramento urbanistico con:
     - estratto mappa in scala 1/1.000
     - stralcio aerofotogrammetrico in scala 1/2.000
     - stralci carta di fattibilità geologica in scala 1/5.000 con relativa legenda
     - stralci elaborati salienti del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi facenti parte del PGT, con relative legende
     - (eventuali) ulteriori stralci utili ad inquadrare urbanisticamente l'area oggetto di intervento
   - rilievo celerimetrico con l'indicazione e il posizionamento degli edifici presenti anche sui lotti confinanti rispetto al comparto oggetto di intervento, con le loro altezze, i distacchi e le relative distanze, nonché i calibri stradali, oltre alla documentazione fotografica estesa ai fronti edificati e non
   - rilievo opere di urbanizzazione e sottoservizi tecnologici
   - verifiche urbanistiche, supportate da conteggi analitici, di:
     - superficie territoriale

  - superficie fondiaria
  - superfici in cessione, suddivise tra cessioni per opere di urbanizzazione primaria e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (aree per servizi)
- planimetria di progetto con:
  - area di galleggiamento degli edifici, la loro ubicazione con le relative altezze
  - arretramenti stradali
  - distanze dai confini
  - distacchi tra gli edifici (esistenti e in progetto)
- planivolumetrico di progetto con:
  - piante tipologiche degli edifici in progetto
  - sezioni schematiche
  - prospetti di massima
- schemi di verifica e conteggi analitici, di: superficie coperta, superficie lorda, dotazione di aree per servizi, (eventuale) dotazione di alloggi non a libero mercato, superficie permeabile
- documentazione per la valutazione dell'impatto paesistico (per gli interventi esterni ad aree sottoposte a vincoli specifici) o per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, costituita da:
  - vedute aeree
  - profili regolatori
  - viste prospettiche
  - rendering
  - relazione paesaggistica
- inquadramento opere di urbanizzazione in progetto (ivi comprese, qualora necessarie, l'estensione, il rifacimento e/o il potenziamento delle reti tecnologiche), con tabella riepilogativa dei costi ripartiti tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- fascicolo contenente la raccolta dei pareri enti gestori reti e servizi in sottosuolo (ivi compreso quello preliminare afferente l'invarianza idraulica ed idrologica relativa al sistema delle acque meteoriche derivanti dall'urbanizzazione delle aree pubbliche)
- relazione tecnico-illustrativa di esplicitazione e supporto delle scelte progettuali, con particolare riferimento alle verifiche di ammissibilità urbanistica e agli elementi di coerenza paesaggistica, corredata, se del caso, da specifiche norme tecniche per il piano attuativo
- valutazione previsionale del clima acustico (residenziale) o valutazione di impatto acustico (non residenziale)
- (eventuale) verifica dei carichi urbanistici attesi sulla rete di mobilità, al fine di garantire la sostenibilità della viabilità afferente la trasformazione prevista
- indagini e approfondimenti geologici prescritti per la classe di fattibilità geologica in cui ricade il comparto interessato
- (eventuale) autorizzazione dell'ente competente in materia di polizia idraulica
- (eventuale) parere ARPA in merito al piano di indagine ambientale preliminare
- (eventuale) deroga regionale per edificazione in fascia di rispetto ferroviario
- (eventuale) parere ente gestore elettrodotto e/o metanodotto
- dichiarazione del progettista circa la sussistenza, o meno, di vincoli limitanti l'edificazione
- progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi di legge, di tutte le opere di urbanizzazione previste comprensivo di:
  - documentazione necessaria a verificare il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica

- relazione tecnica specifica per le sole opere di urbanizzazione
- relazione agronomica per le opere a verde
- progetto illuminotecnico
- cronoprogramma espresso attraverso il diagramma di Gantt con l'indicazione dei tempi di realizzazione delle varie lavorazioni afferenti le opere di urbanizzazione
- computo metrico estimativo redatto secondo il prezzario di riferimento in uso presso l'Amministrazione comunale

2. Il numero delle copie cartacee degli elaborati da produrre a corredo della proposta dovrà essere preventivamente concordato con gli uffici comunali preposti e, comunque, non potrà essere inferiore a due, oltre alla copia digitale di ogni elaborato in formato .pdf e .p7m.

Articolo 6 – Elaborati a corredo dei permessi di costruire convenzionati

1. Per le istanze di Permesso di costruire convenzionato, oltre agli elaborati da produrre a corredo della pratica edilizia come indicati agli Articoli precedenti, la documentazione minima da fornire per definire gli aspetti convenzionali verrà concordata con gli uffici comunali preposti, rispetto all'elenco di cui all'Articolo 5, fermo restando la presentazione dello schema di convenzione.
2. In caso sia stata presentata istanza di parere preventivo la documentazione da produrre è indicata nel parere stesso.

Sezione III – Commissione per il paesaggio

Articolo 7 – Commissione per il paesaggio

1. Si applica l'Allegato B.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 8 – Permesso di costruire convenzionato

1. Relativamente alle specifiche tecniche degli elaborati, all'archiviazione della pratica e al parere preventivo si rimanda ai precedenti Articoli.
2. La procedura è stabilita dalla legge precisando che, nel caso sia stato rilasciato di parere preventivo, l'istanza deve essere presentata entro il termine di validità dello stesso come indicato all'Articolo 14.

Articolo 9 – Procedure e criteri per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita

1. L'insediamento di esercizi classificati come Media Struttura di Vendita è subordinato alle disposizioni della legislazione vigente con le precisazioni di cui ai commi successivi.
2. Si intende integralmente applicabile la DGR 2828/2024 con le precisazioni di cui ai commi successivi, che costituiscono adempimento comunale rispetto alla stessa.
3. Il termine entro il quale le domande devono ritenersi accolte in assenza di comunicazione da parte del Comune del provvedimento di diniego è fissato in 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza.
4. Il Comune attiva la consultazione dei Comuni interessati dall'isocrona di riferimento solo per le Medie Strutture di Vendita di secondo livello, come definite dallo strumento urbanistico generale, e solo laddove ravvisi un effettivo potenziale impatto negativo sulla rete di mobilità intercomunale.
5. I criteri per la valutazione degli impatti e delle misure e opere di mitigazione e compensazione sono quelli indicati nella DGR 2828/2024 con la seguente parametrizzazione dei punteggi:

Parametri di sostenibilità	Punteggio
a.1 Opere infrastrutturali	10
b.1 Opere ambientali	10
c.1 Inserimento urbanistico	10
d.1 Cessione aree e rigenerazione urbana	10
e.1 Tutela delle risorse ambientali	10
a.2 Occupazione	5
b.2 Marketing e sostegno del commercio di prossimità	5
c.2 Produzioni lombarde e recupero invenduto	5
d.2 Servizi utili al consumatore	5
TOTALE	70
SOGLIA MINIMA DA RAGGIUNGERE PER LA SOSTENIBILITÀ	35

6. La documentazione a corredo delle istanze deve comprendere quanto richiesto dallo strumento urbanistico generale in materia di verifica di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità.

Articolo 10 – Archiviazione pratiche

1. Fatti salvi i casi di mancata emissione di parere obbligatorio da parte di enti terzi coinvolti nel procedimento, le istanze non pienamente integrate sono archiviate d'ufficio decorsi i tempi sotto indicati:
    a. Permesso di costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata = 30 (quarantacinque) giorni
    b. Permesso di costruire convenzionato = 45 (sessanta) giorni
    c. Piano attuativo = 60 (settantacinque) giorni
2. I tempi decorrono dalla data di ricezione della richiesta di integrazione documentale.
3. La richiesta è emessa una sola volta per ogni procedimento, salvo casi eccezionali decisi dal Responsabile del procedimento.
4. La richiesta di integrazione documentale per essere ritenuta valida deve essere ottemperata in ogni sua parte.

Articolo 11 – Certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta può essere formulata dall'avente titolo dell'area ai sensi di legge, da notai o dai tecnici e/o consulenti specificatamente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni oggetto della richiesta.
2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza, corredata della documentazione indicata nella modulistica reperibile sul sito istituzionale.
3. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati dal Comune, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato all'istanza.
4. Il certificato di destinazione urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.

5. Il contenuto del certificato di destinazione urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
6. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Articolo 12 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. La proroga può essere richiesta sia per il termine di inizio sia per il termine di ultimazione lavori nei limiti stabili dalla normativa vigente.
2. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione, sottoscritta dal Committente e dal Direttore dei lavori, corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.
3. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata, laddove dovuto, alla corresponsione della differenza del contributo di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

Articolo 13 – Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. É consentito il pagamento rateizzato, nel rispetto della L 457/1978, a richiesta dell'interessato secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale mediante apposito atto deliberativo.

Articolo 14 – Pareri preventivi

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere al Comune un parere preventivo inerente all'ammissibilità di interventi edilizi e/o urbanistici oggetto di successive istanze di parte e/o atti abilitativi comunque denominati.
2. È inoltre facoltà dei soggetti interessati presentare, in via preventiva e separata da altri procedimenti autorizzativi edilizi e solo per le aree poste all'esterno di ambiti sottoposti a vincolo specifico, la documentazione necessaria all'espressione della Valutazione di impatto paesistico del progetto. Il Responsabile del procedimento, esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione per il Paesaggio per il parere di competenza.
3. La richiesta relativa a progetti edilizi deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati, salvo diversa valutazione del responsabile del procedimento:
   a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
   b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
   c) soluzione progettuale di massima;
   d) relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere;
   e) eventuali altri elaborati ritenuti utili all'istruttoria;
   f) ricevuta del pagamento dei diritti di istruttoria.
4. La richiesta relativa a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati, salvo diversa valutazione del responsabile del procedimento:
   a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
   b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
   c) planivolumetrico di progetto;

d) fotoinserimento con punto visuale dallo spazio pubblico e ad altezza persona;
e) relazione illustrativa del contesto (specie dotazione di parcheggi pubblici e loro grado di utilizzo) e dell'intervento, con verifiche urbanistiche;
f) esplicitazione delle opere o interventi di interesse pubblico proposte a corredo dell'intervento e relativa stima economica preliminare;
g) individuazione delle opere di urbanizzazione e relativa stima economica;
h) quadro economico dell'operazione con definizione preliminare di costi e ricavi;
i) laddove sia prevista la creazione di alloggi non a libero mercato, indicazione dei costi connessi e derivati.

5. Qualora ritenuto utile dal Responsabile dell'Ufficio competente, la richiesta relativa a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati è sottoposta alla Commissione per il Paesaggio e alla Giunta Comunale, che esprimono i pareri per le rispettive competenze.
6. Il parere preventivo:
   a) è emesso nel termine massimo di 30 (trenta) giorni per i progetti edilizi e 45 (quarantacinque) giorni per i piani attuativi o permessi di costruire convenzionati;
   b) contiene le risposte ai quesiti specifici richiesti o le valutazioni alle proposte presentate; il grado di dettaglio delle risposte e delle valutazioni è proporzionale alla definizione degli elaborati progettuali presentati;
   c) contiene l'elenco degli elaborati da presentare nella successiva istanza di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
   d) mantiene i propri effetti ed è impegnativo per il Comune per 12 mesi dall'emanazione.

Articolo 15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Ai fini del presente Regolamento si definiscono interventi urgenti le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità pubblica di cose o persone.
2. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere eseguiti, a cura e spese del proprietario, senza preventivo titolo abilitativo nella misura strettamente necessaria alla eliminazione o alla riduzione delle condizioni di pericolo riscontrate. Gli interventi così eseguiti avvengono sotto la responsabilità del proprietario o avente titolo, del professionista incaricato, dell'impresa esecutrice.
3. Il proprietario o l'avente titolo, fermo restando le preventive comunicazioni agli Enti competenti per gli immobili vincolati, comunica entro cinque giorni lavorativi all'Amministrazione comunale l'avvio degli interventi urgenti e si impegna, al momento della comunicazione, a dare luogo entro trenta giorni agli adempimenti previsti dalle disposizioni vigenti in materia di interventi edilizi e, nel caso, paesaggistici e culturali. Contestualmente alla comunicazione il proprietario o l'avente titolo produce idonea perizia attestante l'effettiva sussistenza dello stato di pericolo anche corredata dal rilievo fotografico.
4. Si applicano inoltre le disposizioni di cui all'Articolo 59 e all'Articolo 79.

Articolo 16 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Oltre alle forme di partecipazione ai processi decisionali stabilite per legge, l'Amministrazione comunale potrà, per progetti rilevanti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere cittadini e professionisti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 17 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori

1. Prima di dare inizio ai lavori, ed entro il termine stabilito per legge, il soggetto intestatario del titolo edilizio deve comunicare al Comune, la data dell'inizio dei lavori stessi. Nel caso di aree non già delimitate da recinzioni esistenti, alla comunicazione deve essere allegata la planimetria con l'indicazione delle recinzioni di cantiere. La mancata o incompleta comunicazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'Articolo 79.
2. Nel caso in cui si renda necessario differire la data di inizio dei lavori già comunicata, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a indicare la nuova data, tenendo comunque conto del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto per gli interventi assentiti con Permesso di costruire.
3. Resta fatta salva la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti per l'esercizio del cantiere.
4. Le prescrizioni contenute nei precedenti commi valgono per quanto applicabili anche per gli interventi avviati in forza di segnalazione certificata di inizio attività e di comunicazione di inizio lavori asseverata, qualora non siano già state soddisfatte all'atto della presentazione.

Articolo 18 – Sostituzione e variazione dei soggetti responsabili

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune al momento del verificarsi.
2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi.
3. Il subentrante presenta al Comune, entro i termini di validità del titolo abilitativo, la domanda di nuova intestazione. Tale domanda deve essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del DPR 445/2000 con indicati gli estremi dell'atto di trasferimento o allegando direttamente l'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.
4. Il cambio di intestazione non incide in alcun modo sul contenuto dell'atto abilitativo e degli atti correlati e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione lavori.
5. In caso di sostituzione del Direttore dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo deve sospendere i lavori e comunicare al Comune il nominativo del nuovo incaricato. Sino a tale comunicazione i lavori sono interrotti. Il Direttore dei lavori uscente deve presentare al Comune dichiarazione di accettazione della sostituzione e apposita relazione, accompagnata da documentazione grafica e fotografica, circa i lavori eseguiti; il nuovo Direttore dei lavori a sua volta deve presentare dichiarazione di presa d'atto dello stato di fatto ed accettazione dell'incarico.
6. La medesima procedura di cui al comma precedente si applica anche al cambio di impresa esecutrice con dichiarazioni a cura dei legali rappresentanti delle imprese uscente e sostituta.
7. La mancata o incompleta comunicazione di cui ai commi precedenti comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'Articolo 79.

Articolo 19 – Comunicazione di fine lavori

1. Entro 10 (dieci) giorni dalla data di fine lavori il titolare dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente deve comunicare al Comune, la data di fine dei lavori stessi. La mancata o incompleta comunicazione di cui ai commi precedenti comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'Articolo 79.

2. Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della singola costruzione indipendente e delle relative pertinenze, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla segnalazione di agibilità delle medesime.
3. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attesti lo stato di esecuzione delle opere.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta a seguito della approvazione del piano attuativo.
5. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'Articolo 46, l'intestatario del titolo edilizio dovrà contestualmente procedere con l'istanza di assegnazione di cui al medesimo Articolo.

Articolo 20 – Occupazione di suolo pubblico

1. Si applica il Regolamento comunale vigente.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 21 – Punti fissi di linea e di livello

1. A seguito del rilascio di un titolo edilizio, esclusivamente per gli interventi edilizi di nuova costruzione, il titolare dell'intervento edilizio e il Direttore dei lavori, possono richiedere al SUE la definizione di punti fissi. In tal caso ogni onere per la loro individuazione è a carico del richiedente.

Articolo 22 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Per ogni cantiere devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri. Per tutte le fasi di demolizione delle costruzioni e di movimentazione dei relativi materiali prodotti, se realizzate mediante mezzi meccanici, dovranno esser adottate apposite soluzioni operative per evitare la diffusione di polveri all'esterno del cantiere, quali bagnatura diffusa dei materiali e l'utilizzo di nebulizzatori di acqua, quali "cannoni nebulizzatori per abbattimento polveri", eventualmente anche mobili.
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree, pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri, nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di "cartello di cantiere" come disposto dall'Articolo 23.
5. Nel cantiere, ai fini della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie cartacee identiche dei titoli/elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. In caso di interruzioni prolungate dei lavori con conseguente creazione di condizione di abbandono e degrado con disagio e malessere per il territorio e la cittadinanza, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.

7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano di zonizzazione acustica, l'operatore dovrà richiedere specifica autorizzazione in deroga.
8. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento condominiale o altra norma più restrittiva, le attività rumorose di cantiere devono rispettare il Piano di zonizzazione acustica.
9. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse possono permanere solo sino alla fine dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile secondo la normativa vigente e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei corsi d'acqua pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
10. Al fine di garantire l'accesso temporaneo alle aree adibite a cantiere è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili provvisori o la trasformazione e/o cambio d'uso di passi carrabili esistenti a condizione che si osservino, per quanto possibile, le prescrizioni indicate nel Codice della strada relativamente alla realizzazione degli accessi nelle strade urbane e dei passi carrabili.
11. La recinzione di cantiere deve avere aspetto decoroso, essere alta almeno 2 m, poter salvaguardare l'incolumità pubblica e assicurare il pubblico transito. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
12. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
13. Il titolare di Permesso di costruire o SCIA, prima di dar corso ai lavori dovrà, avvalendosi di ditte specializzate, effettuare gli interventi preventivi di derattizzazione, nelle aree di cantiere.

Articolo 23 – Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
   - Estremi atti abilitativi
   - Oggetto dell'intervento
   - Titolare e Committente dell'intervento
   - Data inizio e fine dei lavori
   - Progettista
   - Direttore lavori
   - Progettista strutture, impianti (se previsto)
   - Direttore lavori strutture, impianti (se previsto)
   - Impresa/e assuntrice/i ed esecutrici dei lavori

- Responsabile del cantiere
- Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione (se previsto)
- Collaudatore statico (se previsto)
- Certificatore energetico (se previsto)

3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le indicazioni di legge.
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
7. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro l'inizio dei lavori.
8. Il Committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia cartacea della notifica preliminare, se dovuta.

Articolo 24 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate attraverso le procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico.
4. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
   a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
   b) all'impegno di procedere alla disinfestazione e derattizzazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
   c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
   d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
   e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo;
   f) al rispetto delle disposizioni contenute nell'Articolo 22.
5. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
6. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, impone la sospensione di ogni operazione di scavo per effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

7. Nel caso di interventi edilizi che interessino spazi esistenti, pubblici o privati di uso pubblico, e prevedano scavi e demolizioni su strade, relative pertinenze e aree a verde, l'avente titolo, sia esso privato o ente proprietario/gestore dei sottoservizi di rete, prima dell'inizio dei lavori deve acquisire Autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico ai sensi dell'Articolo 26.
8. Prima di iniziare i lavori l'esecutore deve dare avviso a tutti gli altri eventuali Concessionari del suolo pubblico e prendere con essi gli accordi per un opportuno coordinamento, affinché non venga recato danno agli impianti, ai cavi, alle tubazioni o ai manufatti esistenti.
9. Qualora si rendessero necessarie limitazioni o sospensioni di transito tali esigenze devono essere specificate prima dell'inizio dei lavori. Il titolare dell'autorizzazione è tenuto a richiedere l'emissione delle relative ordinanze da parte della Polizia Locale.
10. Durante l'esecuzione dei lavori deve essere predisposta, sotto la responsabilità del titolare, a propria cura e spese, idonea segnaletica stradale di preavviso di lavori in corso e i necessari ripari della zona stradale interessata ai lavori, come prescritto dalle vigenti normative in materia di disciplina della circolazione stradale, normativa di sicurezza, e secondo le eventuali prescrizioni impartite dagli organi di polizia.

Articolo 25 – Sicurezza e controllo nei cantieri

1. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile dell'Ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
2. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti, addetti e fruitori di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
3. L'Amministrazione comunale può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti alle aree di intervento, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore dei lavori la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori deve essere condizionata all'effettiva realizzazione dei suddetti interventi.

Articolo 26 – Manomissione del suolo e degli impianti pubblici

1. La manomissione di suolo o impianti pubblici o privati di uso pubblico e sempre soggetta ad Autorizzazione.
2. Presentazione della domanda. La domanda deve essere presentata al protocollo comunale corredata da:
   a) rilievo fotografico dello stato esistente dei luoghi;
   b) relazione tecnica dettagliata con tipo di sottoservizio da realizzare, le caratteristiche tecniche dello scavo (scavo classico a cielo aperto, in trincea o mini-trincea, ecc.), tempo necessario per l'esecuzione, nominativo dell'impresa esecutrice;
   c) planimetria quotata di progetto;
   d) sezioni quotate;
   e) verbale di coordinamento di tutti i sottoservizi interessati;
   f) eventuali nulla osta rilasciati dagli enti interessati o autorizzazioni rilasciati da terzi se l'area ricade parzialmente su proprietà privata.
3. Istruzione della pratica. L'ufficio competente può chiedere pareri ad altri settori o enti interessati e predispone i conteggi relativi al canone unico patrimoniale.
4. Rilascio e validità dell'autorizzazione. L'Autorizzazione deve contenere le tempistiche e le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori e dei ripristini.

L'Autorizzazione è rilasciata entro 30 giorni dalla data di protocollo della domanda ed ha validità 180 giorni dalla data di rilascio; decorso tale termine deve essere presentata nuova istanza o richiesta di proroga.

5. Deposito cauzionale. Il titolare dell'Autorizzazione deve versare, a titolo di garanzia per l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, un deposito cauzionale o stipulare una polizza fidejussoria ai sensi del Codice dei contratti, di importo pari al 50% del valore dell'intervento oggetto di autorizzazione.
   La garanzia viene svincolata o incamerata trascorsi 180 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
   Qualora durante l'esecuzione dei lavori di manomissione del suolo pubblico il titolare di autorizzazione, anche attraverso il soggetto esecutore dei lavori, sia incorso in una o più violazioni amministrative disposte dal D.Lgs. 285/1992, dal D.Lgs. 81/2008 o da altre norme locali, statali o regionali, oppure abbia cagionato danni patrimoniali l'Amministrazione Comunale ovvero abbia cagionato danni a terzi per i quali l'Amministrazione Comunale possa essere chiamata a rispondere anche in via solidale, lo svincolo della cauzione non può avvenire fino a quando il soggetto responsabile o altro soggetto legittimato non abbia provveduto al pagamento delle sanzioni amministrative e/o al risarcimento del danno. Diversamente Il Responsabile provvede ad incamerare la cauzione per una somma corrispondente al credito dell'Amministrazione Comunale, disponendo lo svincolo per l'eventuale parte eccedente.
6. Comunicazione di inizio lavori. Il titolare dell'Autorizzazione deve comunicare all'ufficio competente la data di inizio dei lavori. La comunicazione deve contenere la documentazione di cui al comma precedente.
7. Esecuzione dei lavori. I lavori e i ripristini devono essere ultimati nel tempo strettamente indispensabile all'esecuzione e comunque non oltre i tempi indicati nell'Autorizzazione.
   La colmatura di scavi, in attesa del ripristino definitivo, non può avvenire mediante materiale non fissato stabilmente al suolo, sciolto, non coeso, sdrucciolevole o che presenti spigolature.
   Il ripristino della massicciata stradale deve avvenire con materiale ghiaioso adeguatamente bagnato e costipato, battuto di calcestruzzo, strato di conglomerato bituminoso di collegamento (tout-venant) spessore 8 cm e strato di finitura in conglomerato bituminoso spessore 3 cm.
   Gli interventi relativi a marciapiedi devono prevedere la rimozione dei cordoli senza rotture al manto stradale, ripristino sottofondo con materiale ghiaioso adeguatamente bagnato e costipato, massetto di calcestruzzo, strato di conglomerato bituminoso di finitura spessore 2 cm.
   Gli scavi in sede pavimentata con asfalto devono sempre essere preceduti da taglio con adeguato mezzo meccanico al fine di agevolare il corretto ripristino.
   Gli interventi che producono modifica delle quote altimetriche devono sempre prevedere la coerente messa in quota di eventuali pozzetti e chiusini preesistenti.
   Il ripristino della pavimentazione in asfalto deve essere esteso a 50 cm oltre il limite dello scavo previa fresatura.
   Qualora i lavori interessino un'area oggetto di ripavimentazione nei dodici mesi precedenti la domanda, l'Autorizzazione può essere subordinata al ripristino per l'intera larghezza della strada per una lunghezza pari al tratto interessato dai lavori di manomissione.
   Il materiale di risulta deve essere immediatamente allontanato dal cantiere e non può essere utilizzato per i reinterri.
   Il ripristino definitivo comprende anche la segnaletica orizzontale e verticale manomessa.
   Il ripristino definitivo deve avvenire di norma trascorsi 5 mesi dalla colmatura dello scavo e comunque dopo l'assestamento del terreno.
   Sono a carico del titolare dell'Autorizzazione:

a) ottenere l'eventuale ordinanza per la regolazione della circolazione stradale;
b) mantenere costantemente lo scavo colmato a filo del piano stradale;
c) allestire il cantiere secondo le disposizioni di legge vigenti;
d) garantire le condizioni di sicurezza e la sorveglianza delle aree di cantiere;
e) mantenere in piena efficienza e fruibilità gli impianti e gli spazi adiacenti le aree di cantiere;

8. Comunicazione di fine lavori. Il titolare dell'Autorizzazione deve comunicare all'ufficio competente l'ultimazione dei lavori. La comunicazione deve contenere un adeguato rilievo fotografico dello stato dei luoghi *post operam*.
9. Accertamento di corretto ripristino. Al ricevimento della comunicazione di fine lavori l'Ufficio competente procede all'accertamento dell'avvenuto corretto ripristino.
   Qualora il soggetto autorizzato non abbia provveduto al corretto ripristino del suolo pubblico, il Responsabile ne dà tempestiva comunicazione allo stesso intimandogli di provvedere entro i successivi trenta giorni. Decorso tale termine senza che il soggetto obbligato abbia provveduto al corretto ripristino del suolo pubblico manomesso, il Responsabile provvede ad incamerare, *in toto* in parte in base all'entità dei lavori necessari, la cauzione e al ripristino del suolo pubblico a regola d'arte.
   Se i costi di ripristino risultassero superiori all'importo della cauzione, il Responsabile notifica la richiesta di pagamento con contestuale messa in mora del soggetto titolare dell'autorizzazione. Con tale atto il soggetto è avvisato che decorsi 60 (sessanta) giorni dalla notificazione dell'ingiunzione senza che questi abbia provveduto al pagamento della differenza dovuta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di agire in giudizio, anche in via esecutiva, nei suoi confronti.

TITOLO III – QUALITÀ URBANA E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Sezione I – Caratteristiche

Articolo 27 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. 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.

Sezione II – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica

Articolo 28 – Requisiti di sostenibilità ambientale delle costruzioni

1. Le disposizioni relative alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili e alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti sono contenute nell'Allegato A.

Sezione III – Invarianza idraulica

Articolo 29 – Invarianza idraulica e idrologica

1. Si applica il Regolamento regionale 7/2017 e gli studi comunali di settore.
2. Il progetto di invarianza idraulica, redatto nei casi previsti dal suddetto Regolamento secondo le modalità nello stesso precisate, deve essere allegato alla Istanza, alla Segnalazione o alla

Comunicazione relativa al procedimento edilizio, nonché ai progetti di opere pubbliche o in concessione, unitamente alla documentazione di seguito specificata:

a) scarico in corpo idrico superficiale: istanza di concessione allo scarico presentata all'autorità idraulica competente o estremi della concessione vigente, fermo restando la necessità dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
b) scarico in fognatura: richiesta di allacciamento presentata al gestore o estremi del permesso di allacciamento vigente;
c) scarico in reticolo idrico privato: accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario del corpo idrico, fermo restando la necessità dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

3. L'efficacia della Segnalazione o della Comunicazione, nonché la cantierabilità dell'opera pubblica, è condizionata all'acquisizione della concessione, del permesso o dell'accordo di cui al comma precedente; l'acquisizione dei suddetti atti deve precedere la data di inizio lavori, anche nel caso di Permesso di costruire. Nel caso di opere previste all'interno di piani attuativi è necessario acquisire il parere preliminare da parte dell'Ente gestore.
4. Il progetto di invarianza idraulica deve essere adeguato e allegato anche in caso di variante che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica e idrologica e nel caso comporti modifica dello scarico; in quest'ultimo caso dovranno essere presentate nuove istanze/richieste/accordi.
5. La Segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere altresì corredata dei seguenti documenti:
   a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del Direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
   b) certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
   c) estremi di concessione allo scarico in corpo idrico superficiale, permesso di allacciamento in fognatura o accordo nel caso di scarico in reticolo privato;
   d) ricevuta di avvenuta consegna alla Regione del modulo di cui all'allegato D del RR 7/2017.
6. Il manufatto di scarico nel recettore deve sempre consentire l'ispezione agevole e completa delle infrastrutture e la misura delle portate scaricate.
7. Il sistema di smaltimento delle acque deve essere autonomo rispetto ad altri sistemi o reti, esistenti o previste, in modo che ne sia possibile il controllo separato.
8. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica, nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 16 del RR 7/2017, deve essere allegata alla Istanza, alla Segnalazione o alla Comunicazione relativa al procedimento edilizio la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione.
9. La Segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata dalla ricevuta di pagamento al Comune dell'importo della monetizzazione di cui al comma precedente e dalla ricevuta di avvenuta consegna alla Regione del modulo di cui all'allegato D del RR 7/2017.

Sezione IV – Requisiti integrativi

Articolo 30 – Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati

1. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti, come disciplinati dalle specifiche Deliberazioni Comunali, devono essere attuati attraverso una progettazione consapevole che garantisca i necessari presupposti di sicurezza e salubrità.
2. È richiesta una specifica indagine propedeutica al progetto e commisurata all'entità delle opere, estesa a:
   - aspetti strutturali dell'edificio;
   - fenomeni di interferenza con la falda;
   - problematiche legate al deflusso delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici contermini (vulnerabilità intrinseca dell'edificio nei riguardi di episodici allagamenti urbani anche con riferimento ad eventi pregressi).
3. La rete di smaltimento dei reflui deve essere realizzata in modo tale da evitare fenomeni di rigurgiti. In tale senso deve essere verificato il franco esistente tra la quota del sistema fognario privato e quella del punto di allaccio alla rete di pubblica fognatura e, in funzione di ciò e sulla base delle indicazioni dell'Ente gestore, previsti idonei accorgimenti tecnici.
4. Nei contesti urbani interessati o prossimi a punti che presentano criticità a seguito del verificarsi di eventi meteorologici estremi, individuati dalla pianificazione comunale di settore (piani di emergenza o di protezione civile) e per tutti i luoghi nei quali sono stati riscontrati episodi di criticità (su base documentale riconosciuta derivante da rapporti dei Vigili del Fuoco, della Protezione civile, ecc.) è necessario procedere ad indagini e misure topografiche specifiche volte a definire puntualmente l'entità del rischio e i conseguenti interventi di contenimento come indicato nel presente Articolo.
5. Rispetto ai punti critici come sopra identificati deve essere eseguito un rilievo plano-altimetrico che individui puntualmente:
   - le quote delle strade potenzialmente interessate dai fenomeni di allagamento;
   - le quote delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento;
   - le quote di imposta delle aperture del piano terra e seminterrato;
   - le quote delle rampe di collegamento al piano seminterrato.
6. Il rilievo di cui sopra deve essere verificato dal progettista dell'intervento rispetto alle quote di potenziale allagamento verificate per lo specifico ambito, al fine di individuare i rischi conseguenti.
7. In esito alle suddette valutazioni il progetto deve contenere tutte le soluzioni volte ad escludere ogni potenziale danno per gli spazi oggetto di recupero.

Sezione V – Prescrizioni costruttive

Articolo 31 – Misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, si fa riferimento alle indicazioni del "Piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032" (PNAR) ed alle specifiche linee guida di regione Lombardia di cui alla DGR 5469/2025.
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/2020 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.
3. I valori dei livelli di concentrazione media annua di radon in aria indoor misurati, dovranno rispettare i valori di riferimento previsti dal D.Lgs. 101/2020, inoltre dovranno essere perseguiti il raggiungimento degli obbiettivi specifici di riduzione dell'esposizione al gas radon previsti dal PNAR.

4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone o a luoghi di lavoro, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente.
5. Nei nuovi edifici o per i vespai di nuova realizzazione, va garantita l'uniforme ventilazione del vespaio o del piano cantina, mediante due aperture non richiudibili aventi ciascuna superfice libera di almeno 0,03 mq, per ogni 50 mq di superficie di pavimento del vespaio o del piano cantina, o frazione, e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio.
6. Per ciascuna cantina dovrà essere realizzata una superficie di ventilazione libera di 0,03 mq, all'intradosso del solaio di copertura e comunicante con il corridoio di accesso, il quale deve essere munito di apertura di areazione libera verso l'esterno di almeno 0,06 mq In alternativa al vespaio, a valutazione del tecnico progettista, potranno essere adottate soluzioni costruttive che garantiscono l'ottenimento del medesimo livello di tutela igienico sanitaria.
7. Altresì, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi aggiuntivi di rimozione del gas radon, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
8. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.
9. La rispondenza del progetto e degli interventi, ai criteri di realizzazione delle misure per prevenire l'ingresso del radon negli edifici, proposte dal "Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032" ed alle specifiche linee guida di regione Lombardia di cui alla DGR 5469/2025, è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della Segnalazione per l'agibilità.
10. Per gli interventi rientranti nel campo di applicazione delle LR 7/2017 e della LR 18/2019, si rimanda agli adempimenti ivi previsti.
11. I riferimenti e i parametri di cui sopra si intendono automaticamente sostituiti da nuove disposizioni sopravvenute.

Articolo 32 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori.
2. Le disposizioni della normativa vigente (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e UNI EN 795) e le specifiche di cui del presente Articolo si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura.
3. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente.
4. La manutenzione dei dispositivi al fine di garantirne nel tempo la piena efficienza, è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

5. L'accesso alla copertura deve avvenire da spazi comuni, laddove esistenti, ed in tale zona deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
6. Per l'accesso esterno alla copertura ed ai relativi sistemi di ancoraggio deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc..
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorsa del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
8. Nel caso di edifici con facciate continue è inoltre prescritta, già nella fase di progettazione, l'individuazione delle attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati ai fini del rilascio del Permesso di costruire o equipollente.
10. In sede di Segnalazione di agibilità deve essere asseverata a cura del Direttore dei lavori la corretta esecuzione delle opere di cui al presente Articolo.
11. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

Sezione VI – Prescrizioni specifiche

Articolo 33 – Ricoveri per animali

1. La realizzazione di nuovi ricoveri per animali, di concimaie e di vasche per la raccolta delle deiezioni, comunque denominati e di qualsiasi tipologia costruttiva, deve rispettare le seguenti distanze minime inderogabili, calcolate rispetto al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato come individuato dallo strumento urbanistico generale comunale anche di Comuni limitrofi:

Tipo di allevamento	Distanza minima (m)
Allevamenti suini e assimilabili	600
Allevamenti di vitella a carne bianca e per allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone e assimilabili	500
Allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini e assimilabili	400
Altri allevamenti avicoli diversi dai precedenti, allevamenti di conigli, allevamenti di cani	300

2. Gli allevamenti di cui al comma precedente devono inoltre contestualmente rispettare la distanza minima inderogabile pari a 200 m dagli edifici isolati ad uso abitativo non classificati come casa rurale o colonica.
3. Le distanze minime di cui ai commi precedenti sono aumentate del 50% in caso di allevamenti intensivi come definiti dalla legislazione vigente.
4. Sono sempre fatte salve le disposizioni maggiormente restrittive derivanti dalla legislazione vigente.

Articolo 34 – Attività ludico/ricreative e attività ginnico/sportive

1. Campo di applicazione

   I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate "impianti sportivi complementari" destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, normate dalla "Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25-06-2008 - Parte III" tra cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al DM 18/03/96 e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975.

   Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti.

   All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali:

   a) Locali principali (devono essere sempre presenti):
      1. locale/i destinati alle attività;
      2. un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale;
   b) spazi di supporto (devono essere sempre presenti);
      1. ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;
   c) locali/spazi accessori (non obbligatori);
      1. deposito/ripostiglio;
      2. zona attesa;
      3. locali tecnici.

2. Numero massimo di utilizzatori

   Il numero massimo di utilizzatori contemporaneo dovrà essere rapportato alla verifica della superficie delle sale di attività e/o servizi igienici e/o docce.

3. Locali destinati alle attività

   I locali destinati alle attività devono avere le seguenti caratteristiche strutturali:

   a) i locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 mq per utilizzatore contemporaneo;
   b) l'altezza media dei locali non può essere inferiore a m 2,70 preferibilmente m 3,00 e comunque in ogni punto non inferiore a m 2,50. L'altezza libera deve consentire lo svolgimento dell'attività stessa, anche in relazione al raggio d'azione di eventuali attrezzi, con un congruo margine di sicurezza di almeno m 0,60.
   c) le pareti delle sale devono essere realizzate con materiali resistenti, facilmente pulibili e igienizzabili, devono essere prive di sporgenze per un'altezza non inferiore a m 2,10 dal pavimento;
   d) eventuali sporgenze o spigoli non eliminabili devono essere ben segnalati e protetti, fino all'altezza di 2,10 m, con profili arrotondati realizzati con idonei materiali rispondenti alle norme tecniche vigenti;
   e) eventuali gradini devono avere spigoli arrotondati e con il bordo ben segnalato da colore contrastante;
   f) le vetrate e le porte trasparenti, ove esistenti, devono essere chiaramente segnalate e realizzate con vetri antisfondamento o protette con pellicole di sicurezza a norma o munite di adeguate protezioni, che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
   g) eventuali superfici a specchio dovranno essere realizzate con specchi antisfondamento o munite di adeguate protezioni che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;

h) la pavimentazione delle sale deve consentire lo svolgimento dell'attività in condizioni di sicurezza e di igiene. Essa deve essere elastica, ben connessa ed impermeabile, di facile pulizia con caratteristiche tale da ridurre il rumore da calpestio, antiscivolo, antistatica e tale da non favorire l'accumulo di polvere (es. legno, gomma, linoleum);
i) i punti di appoggio, di aggancio o di fissaggio degli attrezzi alle pareti o a terra, devono essere in grado di resistere anche alle sollecitazioni dinamiche dovute all'uso, ove necessario essere muniti di coperchi perfettamente stabili e ove possibile livellati al pavimento o protetti in modo da non costituire causa d'inciampo;
j) eventuali parapetti/balaustre devono possedere le caratteristiche costruttive previste gli ambienti residenziali;
k) gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocate in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. È da preferire la soluzione a vasistas;
l) l'accesso ai locali annessi all'attività motorio-ricreativa particolarmente insudicianti, non può avvenire direttamente dall'esterno, se non previa pulizia delle suole mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigienicità causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;
m) in relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
n) per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.

Devono essere esposte all'ingresso dei locali destinati alle attività, in modo ben visibile al pubblico le seguenti informazioni:

a) dichiarazione indicante la massima capacità ricettiva contemporanea della struttura;
b) gli orari di accesso al pubblico, eventualmente suddivisi per sesso (in caso presenza di 1 solo spogliatoio);
c) segnaletica di sicurezza e indicazioni utili alla migliore fruizione dell'impianto stesso, in particolare quelle relative al riconoscimento dei luoghi, all'indicazione dei percorsi, delle vie d'uscita di emergenza e dell'ubicazione dei presidi antincendio, ecc.
d) regolamento di utilizzo dei locali e delle attrezzature.

Nelle sale destinate alle attività ginniche deve essere prevista adeguata illuminazione e ricambio dell'aria e riscaldamento onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort microclimatico in relazione alla tipologia di attività svolta. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità dei parametri microclimatici evitando fenomeni di ristagno o di fastidio agli utenti.

Deve essere garantito il rapporto illuminante naturale di almeno 1/8 della superficie di ciascun locale e/o adeguata illuminazione artificiale tale da garantire il normale svolgimento delle attività in condizioni di sicurezza e di comfort visivo.

In tutti i locali per l'attività ginniche deve essere previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per lo svolgimento delle attività. Tali

condizioni si ritengono soddisfatte quando è garantito il rapporto aerante naturale di almeno 1/10 della superficie di ciascun locale o adeguati ricambi d'aria ottenuti mediante impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità della temperatura evitando fenomeni di stratificazione dell'aria e di fastidio agli utenti durante l'utilizzo degli ambienti e delle attrezzature.

In aggiunta al requisito di aerazione naturale è sempre possibile installare impianti di sola estrazione dell'aria, da collocare possibilmente in posizione contrapposta alle superfici finestrate.

Devono essere garantiti adeguati interventi di pulizia e manutenzione periodica degli impianti di condizionamento, documentando l'attività effettuata su appositi registri tenuti a disposizione dell'autorità compente al controllo.

4. Servizi igienici, spogliatoi e docce per il personale

Se ricorrono i termini di applicazione, i servizi igienici, gli spogliatoi e le docce per il personale devono essere rispondenti a quanto stabilito dal D.lgs. 81/2008 Allegato IV – Capitolo 1. Ove presenti, devono avere le stesse caratteristiche previste per i servizi destinati agli utenti.

5. Blocco servizi per gli utenti

Tutti i locali devono essere adeguatamente riscaldati.

I servizi igienici (WC) devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondato per eccesso, con un minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio.
b) L'altezza media dei vani destinati ai servizi igienici non deve essere inferiore a m 2,40.
c) La superficie minima del vano deve essere di almeno mq 1,20 per ciascun componente igienico eventualmente installato e con porta apribile verso l'esterno.
d) Deve essere presente finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di mq 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
e) Eventuali pareti di separazione tra vari WC adiacenti ed installati in unico ambiente, dovranno comunque avere altezza minima di 2,10 m e la superficie finestrata di cui sopra, eventualmente realizzata con un unico elemento, dovrà essere apribile con comando fisso ad altezza d'uomo azionabile da spazi comuni.
f) Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucciolevole.
g) Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,00 m.
h) Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
i) Qualora i WC non siano accessibili dal locale spogliatoio dovranno essere muniti di antibagno. La parete divisoria tra WC e l'anti WC o con il locale spogliatoio, deve essere a tutt'altezza.

Il locale anti WC deve avere le seguenti caratteristiche:

a) Deve avere superficie minima di almeno 1 mq e altezza di almeno mt 2,40. Pareti e pavimenti devono aventi le medesime caratteristiche dei locali WC.

b) Deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso).
c) La porta verso l'esterno deve essere munita di sistema di auto chiusura.

Gli spogliatoi devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Gli spogliatoi devono essere almeno due, divisi per sesso. Se unico, ammissibile solo per attività aventi superfice complessiva utile fino a 100 mq, l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi.
b) Ciascun locale deve avere superficie complessiva di almeno 1,50 mq per potenziale utilizzatore contemporaneo con un minimo di mq 7,00.
c) In ciascun locale deve essere presente finestratura possibilmente a vasistas facilmente apribile con comando ad altezza uomo (non devono costituire intralcio o pericolo nella posizione di apertura), che garantisca un rapporto di aerazione naturale minimo di 1/10 della superficie del pavimento o impianto di aspirazione forzata (con requisiti già definiti per il blocco servizi igienici) o impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.
d) Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucciolevole.
e) Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,00 m.
f) Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
g) Negli spogliatoi devono essere installati lavabi con comando non manuale (leva chirurgica/lunga o sistema automatico), muniti di specchio, in numero pari alle docce, distributore di sapone e salviette monouso.
h) Ciascun locale deve essere dotato di soluzioni/dispositivi che permettano di garantire la privacy degli utenti presenti all'interno.
i) Gli spogliatoi devono essere dotati di un numero di armadietti non inferiore al numero massimo delle presenze contemporanee nell'impianto; questi devono essere di adeguate dimensioni, preferibilmente ben areati, resistenti e realizzati con materiali durevoli, facilmente lavabili, sanificabili e muniti di sistema di chiusura.
j) Gli spogliatoi devono avere anche la seguente ulteriore dotazione minima:
    - panche di materiale lavabile;
    - appendiabiti in numero adeguato;
    - termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero non inferiore alle docce, per gli spogliatoi ad uso femminile con ulteriori 2 unità;
    - adeguato numero di raccoglitori di rifiuti.

Le docce devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Deve essere previsto almeno 1 posto doccia ogni 15 utenti contemporanei o frazione, arrotondato per eccesso, adeguatamente distribuiti tra lo spogliatoio maschile e quello femminile, con un minimo di 2 docce (anche in presenza di singolo spogliatoio). Ai posti doccia deve essere anteposto uno spazio antidoccia accessibile dal locale spogliatoio ed avente profondità di almeno 1,2 m e munito di piletta sifonata, dotato di appendiabiti pari al numero delle docce.
b) Le pareti e/o i rivestimenti devono essere impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,20 m, ogni posto doccia deve essere delimitato dai posti doccia contigui da elementi di separazione di adeguata larghezza dal pavimento fino a 2,00 m.

c) La pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere ben connessa, munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata, aventi caratteristiche antisdrucciolevoli con riferimento alla presenza di acqua, impermeabile, facilmente lavabile e igienizzabile.
d) Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
e) La zona docce deve essere dotata di un adeguato sistema di allontanamento dei vapori avente portata non inferiore a 10 vol/h se in funzionamento continuo o 20 vol/h se in funzionamento discontinuo.

6. Locali di supporto

Devono essere previsti vani /spazi separati per il deposito dei materiali di pulizia, nonché di un idoneo vano/spazio per il deposito delle attrezzature. Per le attività deve essere individuato anche uno spazio o locale per le attività d'ufficio e gestione amministrativa.

7. Macchine, attrezzature, locali e impianti

Le macchine e le attrezzature utilizzate per le attività motorie e ricreative devono essere disposte in modo ordinato e razionale, in modo tale da lasciare agli utenti e agli addetti percorsi agevoli di almeno m 0,80, tenendo conto anche del raggio d'azione dei macchinari ed attrezzature.

Le attrezzature devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice.

Tutte le attrezzature fisse e mobili devono avere idonee caratteristiche di sicurezza e di resistenza meccanica ed in particolare, laddove necessario, devono essere dotate di solido appoggio, ancoraggio o fissaggio al pavimento o alle pareti, in relazione alle massime sollecitazioni a cui saranno sottoposte.

Per tutte le macchine deve essere previsto il piano di manutenzione programmata con cicli di verifica predefiniti (controllo delle parti elettriche, delle parti meccaniche, lubrificazione dei macchinari, delle condizioni statiche, ancoraggi e giunzioni, ecc.), che ne garantisce il mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di sicurezza. Tale piano deve essere formalizzato in un apposito documento e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate, devono essere documentate e tenuto a disposizione dell'autorità competente al controllo.

Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'attività devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti e corredati delle relative certificazioni.

Devono essere predisposti programmi formali relativi alle modalità e tempistiche per la pulizia dei locali e delle attrezzature.

Devono essere adottati sistemi di prevenzione e controllo del rischio correlato alla possibile contaminazione da Legionella degli impianti idrico e di condizionamento (secondo le vigenti Linee Guida Ministeriali e Regionali).

8. Locali tecnici

All'interno dei locali tecnici, che devono essere sempre tenuti chiusi e interdetti ai frequentatori, è fatto divieto di riporre materiale e attrezzature se non inerente al ciclo tecnologico a cui sono destinati.

9. Altre attività

Eventuali altre attività presenti all'interno di altri locali di cui l'impianto sportivo complementare fa parte, (saune, trattamenti estetici, solarium, studi professionali, somministrazione alimenti, ecc.) devono possedere i requisiti previsti dalle specifiche normative vigenti.

10. Rinvio ad altre disposizioni

Resta inoltre fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di:

- prevenzione, sicurezza e igiene del lavoro;
- sicurezza degli impianti;
- accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione incendi e relative competenze dei VV.F. e di altri organismi con competenze specifiche. Per le attività non soggette agli adempimenti del DPR 151/11 devono comunque essere garantite le misure minime di sicurezza dell'esodo garantendo la presenza di almeno una uscita di sicurezza di larghezza minima di 1,2 m, oppure due uscite non inferiori a 80 cm, comunque dimensionate in relazione al massimo affollamento previsto e con apertura nel verso di esodo a semplice spinta.

Articolo 35 – Locali destinati a sala da gioco d'azzardo lecito

1. Si applicano la L.R. 12/2005 e sm.i., L.R. 8/2013 *(Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico)* e D.G.R. attuativa.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 36 – Strade pubbliche

1. La realizzazione delle strade deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali, regionali, provinciali, nonché delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico e dalla pianificazione comunale di settore vigenti. Laddove possibile:
   - sia applicato un approccio progettuale integrato che, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica, preveda una gestione sostenibile delle acque urbane;
   - siano previste alberature.

Articolo 37 – Portici

1. I portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a metri 2,00 di larghezza e metri 3,00 di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura.
2. In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
3. I portici devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, garantendo altresì le condizioni di sicurezza nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione nel rispetto dell'Articolo 57.
4. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucciolevole.
5. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente al portico è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.

Articolo 38 – Piste ciclabili e spazi per deposito biciclette

1. Le piste ciclabili devono essere dotate, ove possibile, di spazi di sosta esterni alla corsia di marcia attrezzati (a titolo esemplificativo e non esaustivo con portabiciclette, fontanelle, panchine, ecc.) e di alberature ombreggianti.
2. In corrispondenza di servizi pubblici o nodi strategici di interscambio della rete di trasporto pubblico devono essere previsti depositi e/o aree di sosta sicure attrezzate con portabiciclette.
3. Negli edifici a destinazione commerciale (esclusi gli esercizi di vicinato) o industriale/artigianale di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione, nonché in caso di nuovo insediamento di medie o grandi strutture di vendita, è

obbligatoria, salvo diversa disposizione di legge, l'installazione di portabiciclette e/o depositi, possibilmente coperti, a una distanza inferiore a 10 m dall'entrata per almeno il 3% della superficie destinata a parcheggi privati come definiti dal PGT, escludendo gli spazi di manovra.

4. Nelle aree comuni degli edifici a destinazione residenziale di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione, devono essere individuati, spazi coperti facilmente accessibili per il deposito delle biciclette, monopattini e similari in misura pari o superiore al 5% della superficie a parcheggi privati interni come definiti dal PGT, escludendo gli spazi di manovra.
5. La disposizione di cui ai commi precedenti si applica anche agli spazi comuni esistenti laddove compatibile con la morfologia e la dimensione dei luoghi e la funzionalità delle attività insediate.

Articolo 39 – Aree per parcheggio pubblico o ad uso pubblico

1. La progettazione dei parcheggi pubblici o a uso pubblico a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve essere finalizzata ad ottenere spazi con diversi livelli di flessibilità, sia funzionale che temporale, che ne consenta l'utilizzo alternativo al solo parcamento dei veicoli, per lo svolgimento di attività mercatali, manifestazioni, attività sportive e per gli allestimenti legati ad eventi occasionali, eccezionali e/o di emergenza. Laddove possibile deve essere applicato un approccio progettuale integrato che, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica, preveda una gestione sostenibile delle acque urbane.
2. Fatti salvi i casi di prevalente interesse pubblico e/o di comprovata impossibilità tecnica, nella realizzazione di nuovi spazi a parcheggio e nella riqualificazione degli esistenti, deve essere assicurata una dotazione pari a un albero ogni quattro posti auto. Le alberature devono avere le caratteristiche definite dal Regolamento comunale vigente.
3. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature, degli elementi di arredo urbano degli impianti e delle eventuali predisposizioni utili al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere definiti in sede di progetto.
4. Devono essere massimizzate le soluzioni tecnologiche che aumentano l'albedo e riducono gli effetti dell'isola di calore. In tale ottica devono essere privilegiate pavimentazioni drenanti o quantomeno semi-drenanti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: prato armato, masselli autobloccanti forati, inerti, ecc.) o con materiali di tipo freddo che riflettono più energia solare rispetto ai materiali convenzionali e migliorano l'evaporazione dell'acqua (pavimentazioni porose). Devono quindi essere previsti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche ed impermeabilizzazioni sottostanti le pavimentazioni drenanti in conformità a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia di drenaggio urbano.
5. Nei parcheggi di cui al presente Articolo si possono prevedere sistemi di ricarica per i veicoli elettrici e coperture con pannelli solari fotovoltaici, per la cui disciplina si rimanda a quanto disposto dal successivo Articolo 55.

Articolo 40 – 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/paesaggistico;
f) ridotta manutenzione degli elementi;
g) riduzione dell'effetto isola di calore tramite la massimizzazione dell'impianto di specie arboree, tenendo conto delle esigenze progettuali e funzionali.

Articolo 41 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I passaggi pedonali pubblici o privati destinati a pubblico passaggio devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e adeguatamente illuminati nel rispetto delle caratteristiche di cui all'Articolo 57.
2. In corrispondenza di portici destinati a pubblico passaggio, se realizzati in conformità a quanto previsto all'Articolo 37, la larghezza del marciapiede adiacente può essere ridotta ad 1,00 m. Laddove i portici presentino una larghezza di almeno 2,50 m e la configurazione del tracciato pedonale non preveda interruzioni, il marciapiede adiacente può essere omesso.
3. In tutti i casi di strade aperte al transito veicolare, in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da idonea segnaletica orizzontale e/o elementi fisici di protezione.

Articolo 42 – Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private

1. Per gli aspetti tributari si applica il Regolamento comunale vigente.
2. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o comunque di pertinenza delle costruzioni deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, autorizzato dall'Amministrazione comunale ed individuato con apposito segnale.
3. La conformità dell'accesso carraio al Codice della Strada e al presente Articolo deve essere dimostrata in sede di richiesta di autorizzazione all'Ufficio competente allegando i seguenti documenti:
   a) rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
   b) planimetria quotata, a scala di rappresentazione adeguata ed estesa ad un significativo intorno, del suolo pubblico interessato dall'apertura o dalla modifica del nuovo accesso, riportante l'eventuale presenza allo stato di fatto di incroci stradali, marciapiedi, stalli di sosta, piste ciclopedonali e relativi attraversamenti, alberi, aiuole, elementi di arredo urbano, pali di illuminazione pubblica, segnaletica stradale orizzontale e verticale, dissuasori di sosta e transito, rampe di raccordo tra diverse quote della strada, delle piste ciclabili e dei marciapiedi e manufatti di altra natura esistenti sulla pubblica proprietà; tutti gli elementi rilevati devono essere rappresentati completi di indicazioni plano-altimetriche utili alla comprensione dello stato dei luoghi; gli elementi di cui sopra devono essere qualificati dal punto di vista dei colori e materiali;
   c) planimetria comparativa con l'indicazione grafica puntuale delle demolizioni e delle costruzioni relative agli elementi sopra specificati ed esatta quantificazione del suolo interessato dalle lavorazioni;
   d) planimetria di progetto, a scala di rappresentazione adeguata ed estesa ad un significativo intorno, riportante la configurazione dell'accesso carraio e delle opere sul suolo pubblico ad esso connesse, contenente le quote anche altimetriche, la rappresentazione grafica delle pendenze del suolo a dimostrazione del corretto deflusso delle acque meteoriche e tutti gli

elementi tecnici di progetto, dimensionali e materici, necessari anche alla valutazione delle eventuali modifiche a recinzioni, marciapiedi e pertinenze della strada connesse all'apertura del passo carrabile.

4. Nella formazione di nuovo passo carraio con modifica di marciapiede esistente deve sempre essere garantito il mantenimento sullo stesso di uno spazio di transito in piano di larghezza minima pari a 90 cm. Sono ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica.
5. Laddove l'intervento di realizzazione/modifica dei passi carrai non sia classificabile quale intervento edilizio, l'istanza di autorizzazione dovrà essere presentata al protocollo comunale.
6. La realizzazione/modifica degli accessi carrai è soggetta, laddove necessario, ad acquisizione di autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico di cui all'Articolo 26.
7. Il passo carraio, se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, è normalmente consentito dallo spazio a minor traffico o con minori interferenze con le zone pedonali, le zone a traffico limitato, i parcheggi di uso pubblico e con le piste ciclabili.
8. L'accesso ad uno spazio privato tramite più carrai è consentito se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.
9. Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 15-lett. e), nel caso di reperimento, all'interno del lotto, dei parcheggi privati utili a soddisfare la dotazione prevista dalla normativa, essi devono essere accessibili mediante un solo passo carraio dallo spazio pubblico. Gli spazi di manovra devono essere interni alla proprietà privata, progettati prevedendo un accurato studio delle mitigazioni a verde finalizzate alla riduzione dell'impatto visivo dalla strada.
10. Qualora l'accesso carraio alle proprietà private sia destinato anche a traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale la quale dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**. L'obbligo non si applica nel Tessuto di impianto tradizionale come individuato dallo strumento urbanistico generale.
11. Apertura di passi carrai su spazi a parcheggio pubblico:
    a) È consentito l'accesso diretto dallo spazio pubblico al privato anche quando lo spazio pubblico antistante il richiesto accesso è adibito a parcheggio o a verde pubblico di pertinenza stradale, a condizione che sia comprovata l'impossibilità dell'apertura in diversa posizione.
    b) Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi all'interno di parcheggi pubblici organizzati in forma autonoma e separata dalla carreggiata stradale, tale trasformazione deve essere regolata da convenzione stipulata tra privato ed Amministrazione Comunale, a costituzione di una servitù perpetua onerosa.
    c) Nel caso l'area di proprietà pubblica interessata dalla trasformazione si trovi in corrispondenza di parcheggi pubblici con accesso diretto dalla carreggiata stradale (parcheggi in linea o a pettine), è necessario idoneo titolo edilizio abilitativo e monetizzazione della superficie interessata. In luogo della monetizzazione potrà essere prevista, a seguito di parere istruttorio dell'Ufficio di competenza, la cessione di aree da adibire a parcheggio pubblico di dimensioni pari a quella oggetto di trasformazione da reperire nella medesima area o in aree adiacenti.
12. Arretramento rispetto alla carreggiata (strada destinata allo scorrimento dei veicoli):
    a) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà privata avvenga direttamente dalla strada, devono essere arretrati dalla careggiata di almeno:
        - 4,00 m se al servizio di edifici a destinazione residenziale;

- 7,00 m se al servizio di edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola.

b) All'interno del Tessuto di impianto tradizionale come definito dallo strumento urbanistico, i cancelli o i portoni posti a chiusura di androni di ingresso di corti e cortili ad uso anche carrabile, se posizionati in corrispondenza del filo stradale devono essere dotati di impianto con apertura automatica con comando a distanza.

c) I tratti di recinzione di delimitazione laterale delle aree di arretramento del passo carrabile dovranno raccordarsi alla recinzione sul filo strada con uno smusso avente inclinazione pari a 45° con lato minimo di 0,50 m.

13. Caratteristiche, dimensioni e distanze:
    a) le ante dei cancelli a battente devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
    b) negli edifici a destinazione residenziale la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore 3,00 m e non superiore a 6,50 m;
    c) negli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola la larghezza del passo carrabile deve essere ≥ 4,00 m;
    d) la distanza di un passo carraio dal confine di altra proprietà deve essere ≥ 0,50 m;
    e) la distanza di un passo carraio da un altro non deve essere inferiore a 1 m;
    f) la distanza minima di un passo carraio dall'intersezione delle carreggiate, misurata senza tenere conto della curva di raccordo, deve essere ≥ 12,00 m in caso di strade urbane di connettivo e 7,00 m in caso di strade locali di accesso e servizio esclusivo di singoli edifici o insediamenti.
14. Caratteristiche delle rampe di accesso alle autorimesse interrate:
    a) Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il limite della sede stradale (comprensiva di careggiata e fasce di pertinenza), deve essere previsto un tratto di almeno 4,50 m di lunghezza e con pendenza massima 10%, laddove non sia già presente l'arretramento di cui al comma 10.
    b) Fatte salve le disposizioni più restrittive derivanti da necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi, le rampe di accesso alle autorimesse interrate:
        - devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il corretto deflusso delle acque;
        - non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e del 15% se curvilinee;
        - se a senso unico di marcia, o a doppio senso regolato da semaforo, devono avere larghezza minima pari a 3,00 m se rettilinea e 3,50 m se curvilinea;
        - se a doppio senso di marcia devono avere larghezza minima pari a 4,50 m se rettilinea e 6,50 m se curvilinea;
        - il raggio di curvatura misurato alla mezzaria della rampa deve essere ≥ 6,75 m se a senso unico di marcia e 8,25 m se a doppio senso di marcia.
15. Specchi:
    a) L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura e spese dei proprietari delle costruzioni che ne facciano richiesta.
    b) La domanda di Autorizzazione alla posa deve essere presentata all'Ufficio competente.
    c) Il richiedente deve far fronte all'acquisto e al mantenimento in buono stato di conservazione dello specchio parabolico e ne risponde in prima persona se dovesse arrecare danno a persone e/o cose.

d) L'eventuale rimozione deve essere eseguita dal titolare dell'Autorizzazione, a semplice richiesta del Comune.

16. Riconfigurazione del marciapiede:
    a) Il marciapiede in corrispondenza dell'ingresso carrabile di nuova realizzazione, se presente, deve essere raccordato a cura e spese dell'interessato al piano stradale con appositi elementi nella cordonatura mantenendo la planarità e continuità del marciapiede. Il tratto prospiciente l'ingresso deve essere ricostruito garantendo la maggior continuità possibile, per configurazione e materiali utilizzati, ai tratti di marciapiedi esistenti a margine.
    b) Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti di proprietà privata devono essere incanalate in modo da non defluire sull'area stradale. L'intervento deve altresì evitare che le acque meteoriche provenienti dalla sede stradale possano essere convogliate sul suolo privato.
17. Qualsiasi intervento che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti comporta la necessità di adeguamento degli stessi al presente Regolamento fatte salve le seguenti deroghe:
    a) In caso di effettive e comprovate difficoltà alla realizzazione, l'Ufficio competente può valutare deroghe commisurando le difficoltà tecniche che ne derivano al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
    b) Negli edifici residenziali è ammessa in deroga la presenza di più passi carrabili esclusivamente nei seguenti casi e a seguito di motivata dimostrazione:
        - per necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
        - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano come effetto il frazionamento funzionale di lotti originariamente unitari, comportante un incremento sostanziale delle unità abitative e di numero di fruitori, ove sia comprovata l'impossibilità, per obiettive difficoltà costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, di garantire con la viabilità interna condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli e per il transito dei pedoni.
    c) Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile arretrare i cancelli, possono essere autorizzati, a giudizio dell'Ufficio competente, sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.
    d) É consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
    e) In caso di effettive e comprovate difficoltà alla realizzazione, l'Ufficio competente può valutare deroghe alle disposizioni di cui al comma 7.
18. Oltre alle deroghe sopra esposte, l'ufficio competente può consentire deroghe anche ai restanti punti del presente Articolo, in caso di comprovata difficoltà alla realizzazione, solo se non in contrasto con le esigenze di sicurezza del traffico, eventualmente subordinando l'autorizzazione all'adozione di particolari accorgimenti.

Articolo 43 – Dehors

1. Si applicano le disposizioni comunali vigenti

Articolo 44 – Servitù pubbliche su costruzioni e manufatti privati

1. È riservata al Comune, per ragioni di interesse pubblico, la potestà di applicare e mantenere, sui fronti delle costruzioni private prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative. La medesima potestà è ammessa anche per l'installazione di reti di pubblico servizio laddove non vi siano alternative tecnicamente praticabili ed economicamente sostenibile.
2. Nelle costruzioni devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
3. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete, secondo quanto disposto nell'Allegato A in materia di predisposizioni.

Articolo 45 – Recinzioni

1. Tutti gli interventi relativi alle recinzioni esistenti che non rientrino nella categoria della manutenzione ordinaria devono prevedere l'adeguamento alle presenti disposizioni.
2. Le disposizioni dello strumento urbanistico generale prevalgono sulle presenti laddove contrastanti.
3. Fatte salve le specificazioni prevalenti di cui ai commi successivi, le recinzioni e i cancelli verso aree e strade pubbliche o private di pubblico transito esterne al Tessuto di impianto tradizionale come definito dallo strumento urbanistico:
   a) devono avere un aspetto decoroso;
   b) non possono superare l'altezza massima di 2,50 m misurata dalla quota marciapiede stradale o, in sua assenza, dalla quota stradale aumentata di 15 cm;
   c) qualora presentino allo stato di fatto caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale, devono essere conservate anche in deroga alle disposizioni di cui al presente Articolo;
   d) non possono avere elementi che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.);
   e) possono avere pensiline di copertura non incidenti sui parametri edilizi e non sporgenti su suolo pubblico dell'accesso pedonale, dei citofoni e delle cassette delle lettere con altezza massima 3,00 m misurate al colmo esterno della copertura sino alla quota marciapiede stradale o, in sua assenza, dalla quota stradale aumentata di 15 cm.
4. In prossimità degli incroci stradali e delle biforcazioni le recinzioni non devono costituire ostacolo o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. A tal fine le recinzioni sul fronte strada devono essere realizzate con smusso a 45° avente cateto pari ad almeno 3 m. Le aree derivanti sono cedute gratuitamente al Comune.
5. Le recinzioni e i cancelli non riferibili ai commi precedenti devono essere realizzati con altezza massima di 2,50 m misurata dalla quota di sistemazione del terreno a quota inferiore.
6. Nel caso di proprietà confinanti con terreni a quote differenti l'altezza della recinzione si misura dal terreno avente quota superiore e nel punto di confine.
7. Nel caso di lotti con andamento del terreno non pianeggiante, la recinzione segue la pendenza del terreno o con gradoni di altezza massima 2,50 m.
8. Nelle aree agricole come definite dallo strumento urbanistico generale:
   a) Lungo le strade vicinali ed interpoderali le recinzioni devono essere poste a non meno di 3,00 m dalla mezzeria stradale.
   b) Le recinzioni:

- devono essere realizzate in rete metallica e paletti in legno o ferro infissi al suolo senza alcuna fondazione, garantendo un passaggio libero di almeno 20 cm dalla quota del terreno;
- devono avere un'altezza massima di 1,80 m rispetto alla quota del terreno naturale;
- possono essere realizzate con siepi in "vivo".

9. Le recinzioni realizzate nelle more di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole così come disciplinate dallo strumento urbanistico generale, è subordinata alla presentazione di impegnativa unilaterale registrata, in cui si preveda la rimozione della recinzione stessa, in qualsiasi momento a semplice richiesta del Comune.

Articolo 46 – Numerazione civica

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o ad uso pubblico l'avente titolo, deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.
2. L'Ufficio competente assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del richiedente. Le eventuali variazioni della numerazione civica, adottate dal Comune per esigenze d'ufficio, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese del Comune.
3. La richiesta di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario comunica al Comune l'avvenuta variazione nel termine massimo di quindici giorni.
4. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza tra 1,50 m e 2,20 m.
5. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
6. Qualora l'immobile oggetto della richiesta di cui al comma 1 presenti più unità immobiliari (scale, accessi su aree private, etc.) l'avente titolo è obbligato a comunicare al Comune la numerazione interna assegnata mediante planimetria riportante l'esatta ubicazione degli accessi interni (es. scala A, B, C, ecc.).
7. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre in luogo visibile dallo spazio pubblico, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito affinché possano essere contattati nei casi di urgenza.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 47 – Disposizioni generali

1. Si applica il Regolamento comunale vigente con le integrazioni di cui all'Articolo seguente.

Articolo 48 – Aree verdi private

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la quota di metri quadri di SL aggiuntiva), ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento di peso insediativo rispetto all'esistente) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, è fatto obbligo di mettere a dimora nuovi alberi, come da elenco e caratteristiche di cui al Regolamento comunale, secondo le seguenti proporzioni:

Funzione prevista dal progetto (come definite dal PGT)	Dotazione minima
Abitare, Terziario, Turismo, Mixitè	4 alberi per ogni unità immobiliare con permanenza di persone o, comunque, ogni 100 mq di SL
Tutte le altre funzioni	1 albero ogni 200 mq di SL

2. Negli edifici ad uso promiscuo, la dotazione di cui sopra deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
3. Gli alberi devono essere messi a dimora nel lotto oggetto di intervento.
4. Qualora per dimostrate esigenze compositive o per impossibilità tecniche non fosse possibile rispettare i parametri di cui al comma 1, può essere autorizzata o disposta la monetizzazione degli esemplari arborei mancanti mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale. Tali proventi sono impiegati per interventi di miglioramento paesaggistico e ambientale o per lo sviluppo della mobilità sostenibile.

Articolo 49 – Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Si applicano le disposizioni dello strumento urbanistico comunale, nonché quelle prevalenti contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunale.

Articolo 50 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. In caso di dismissione di serbatoi interrati adibiti a depositi di idrocarburi, o altre sostanze chimiche, per la rimozione deve essere adottato, oltre alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quanto previsto dalle "Linee guida sui serbatoi interrati" di ARPA vigenti al momento della presentazione della pratica.
2. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio, si applicano le disposizioni dello strumento urbanistico vigente, con particolare riferimento alla componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. Le Indagini di Salubrità dei Suoli (ISS) sono svolte con il supporto tecnico di ARPA nei seguenti casi:
   - piani attuativi o strumenti equipollenti;
   - permessi di costruire convenzionati relativi ad Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU);
   - riutilizzo di aree produttive e/o commerciali, ivi compresi i distributori di carburante;
   - insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita;
   - cessione di aree al Comune che, pur non rientrando nelle casistiche precedenti, siano state interessate in passato dallo svolgimento di attività potenzialmente inquinanti;
   - ulteriori situazioni individuate, per casi particolari, ad insindacabile giudizio del Comune.
4. Rimane in capo all'operatore la trasmissione delle dovute comunicazioni agli Enti competenti, secondo le modalità stabilite dalle normative e dai regolamenti nazionali e regionali vigenti al momento della presentazione dell'istanza.
5. Qualora gli esiti evidenzino criticità o potenziali contaminazioni delle matrici ambientali, si applicano le procedure previste dalla normativa vigente in materia di bonifica dei siti contaminati, con il conseguente e immediato obbligo di attivazione dei relativi procedimenti sui canali regionali dedicati.

Articolo 51 – Connessioni ecologiche

1. Si applicano le disposizioni degli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e quanto indicato dallo strumento urbanistico vigente.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 52 – Reti di servizi pubblici e volumi tecnici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati. Devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrate specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.
4. I volumi tecnici ed impiantistici fuori terra devono risultare compatibili per tipologia costruttiva, materiali e colori con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Tali manufatti devono prevedere, laddove possibile, sistemi verdi di mascheratura.
5. La realizzazione o l'installazione dei manufatti tecnici ed impiantistici di cui al presente Articolo è subordinata a esplicito provvedimento di assenso da parte della competente struttura comunale.

Articolo 53 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e simili

1. Si applica il Regolamento comunale vigente.

Articolo 54 – Distribuzione del gas

1. Si applicano i regolamenti dell'Ente gestore del servizio e la legislazione di settore.

Articolo 55 – Ricarica veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo edilizio abilitativo, per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al DM 26 giugno 2015, è obbligatorio che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici così come disposti dall'articolo 4, comma 1-bis, del D.Lgs. 192/2005.
2. Gli apparecchi e gli elementi costituenti l'impianto di ricarica privato non possono essere installati se occupano o sono aggettanti su suolo pubblico. Laddove alloggiati in nicchia murale devono essere provvisti di sportello di chiusura realizzato in modo coordinato con il muro o recinzione.

Articolo 56 – Energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Si applicano le disposizioni del TITOLO III e dell'Allegato A del presente Regolamento.

Articolo 57 – Rete di illuminazione pubblica

1. Si applicano le disposizioni dell'Allegato A.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato dalle specifiche tecniche contenute negli strumenti settoriali comunali e nel rispetto della normativa di riferimento.
3. Gli elementi degli impianti di illuminazione pubblica sono da considerarsi parte integrante del disegno del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi; pertanto, la scelta di illuminare un determinato spazio deve essere adeguatamente progettata in relazione al contesto e adeguatamente motivata, specie al di fuori del tessuto urbano.
4. Tutti gli interventi, anche se frazionati nel tempo, devono essere inseriti in un progetto complessivo di armonizzazione delle scelte (a titolo esemplificativo e non esaustivo per resa cromatica, per tipologia di elementi, per modalità di illuminazione) esteso almeno alle singole vie.
5. Il progetto illuminotecnico deve fornire, oltre alle specifiche tecniche, tutte le valutazioni circa l'impatto estetico e paesistico sul contesto a seguito della realizzazione dell'impianto, sia in condizioni di luce naturale diurna che di illuminazione notturna, con specifico riferimento a:
   a) impatto degli elementi strutturali;

b) effetti d'ombra;
c) resa luminosa complessiva e puntuale.

Articolo 58 – Illuminazione esterna degli spazi privati

1. Si applicano le disposizioni del TITOLO III e dell'Allegato A del presente Regolamento.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 59 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. I proprietari devono mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.
2. Le aree inedificate e le aree scoperte private non possono essere lasciate in stato di abbandono e devono essere soggette a manutenzione periodica. Il proprietario deve attuare una modalità di manutenzione e gestione della stessa, in grado di garantire anche la naturalità dell'area (serbatoio ecosistemico, contenimento dell'isola di calore, aumento della capacità di infiltrazione delle acque meteoriche, ecc.). È pertanto ammesso far crescere la vegetazione spontanea purché in assenza di Ambrosia e altre specie allergeniche e garantendo una altezza massima di crescita pari a 80 cm.
3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
4. Gli edifici dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.
5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo, devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.
6. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
7. Nel caso di interventi urgenti si applicano le disposizioni di cui all' Articolo 15.
8. Trovano applicazione le sanzioni di cui all'Articolo 79, salva diffida ad eseguire gli opportuni interventi di pulizia e/o messa in sicurezza.

Articolo 60 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nella definizione dei prospetti, specie su spazi pubblici, deve essere rivolta particolare cura alla giusta proporzione dei volumi alla scelta di materiali, colori, partitura prospettica, linguaggio architettonico, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati rispetto al contesto urbano di riferimento.
2. Nel caso di interventi su porzioni di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in ambiti di corte, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e prospicienti, e risultare ad essi coerenti per soluzioni complessive e/o in riferimento ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme).
3. Fatti salvi le disposizioni di cui all'Articolo 65, nonché vincoli specifici e le disposizioni dello strumento urbanistico generale, non è vietato l'impiego di materiali innovativi, purché non vengano pregiudicati gli elementi architettonici, compositivi e decorativi esistenti e purché risultino paesaggisticamente compatibili con l'ambiente urbano.

4. Le superfetazioni e gli elementi aggiunti in modo incongruo rispetto al fronte o all'edificio devono essere rimossi o integrati architettonicamente in occasione del primo, in ordine di tempo, intervento di Ristrutturazione edilizia afferente all'edificio.
5. La realizzazione degli impianti che interessano l'esteriore aspetto degli edifici deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all' Articolo 71 del presente Regolamento.
6. Qualora gli elementi di facciata degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Tutti gli elementi di pregio o comunque ascrivibili alla tradizione costruttiva locale devono essere conservati, recuperati e devono costituire riferimento per la composizione della facciata.

Articolo 61 – Rivestimenti esterni

1. La finitura esterna degli edifici da eseguire da cielo a terra su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali) dovrà impiegare materiali e tecnologie coerenti con le tipologie e le finiture dell'edificio e con il contesto urbano in cui lo stesso è inserito.
2. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui all'Articolo 65, i rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi una volta realizzati.
3. È ammessa la realizzazione, con aggetto massimo di 5 cm rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura o di un marcapiano.
4. Gli strati isolanti posti in aderenza al filo esterno delle murature (cappotti) sono così disciplinati:
   a) sono vietati in presenza di marciapiede di larghezza ≤ 1,50 m;
   b) sono ammessi in presenza di marciapiede di larghezza > 1,50 m:
      - con autorizzazione per manomissione e occupazione di suolo pubblico;
      - con spessore massimo ≤ 12 cm;
      - la larghezza residua del marciapiede deve comunque essere ≥ 1,50 m.
   c) sono ammessi in assenza di marciapiede purché sia garantita la sezione minima della carreggiata prevista dal Codice della strada, misurata tenendo conto della possibilità che l'edificio frontistante esegua il medesimo intervento;
   d) è consigliato l'uso di materiali ignifughi.

Articolo 62 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm al di sotto della quota di 3,50 m, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico:
   - devono essere posti ad un'altezza minima di 2,85 m dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale;
   - non devono sporgere oltre 1,50 m e comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.
3. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
   - il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
   - eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;

- che siano poste ad un'altezza minima di 2,85 m dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Per le tende solari è consentita un'altezza minima di 2,20 m misurata dal punto più basso della tenda al piano marciapiede o di pubblico passaggio. L'aggetto deve essere inferiore di almeno 0,50 m rispetto alla larghezza del marciapiede o passaggio pubblico pedonale.

Articolo 63 – Allineamenti planimetrici

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
   a) dalla disciplina urbanistica generale e dai relativi strumenti esecutivi;
   b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Per comprovate ragioni paesaggistiche e/o funzionali, il Comune ha la facoltà di richiedere la costituzione di allineamenti unitari degli edifici prospettanti su spazi pubblici o collettivi.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve creare luoghi che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.

Articolo 64 – Disciplina del colore

1. La scelta dei colori delle parti esterne degli edifici costituisce elemento fondante e sostanziale del paesaggio urbano. Tale scelta, seppure libera, deve essere supportata da motivazioni di carattere oggettivo e di valenza generale, e nello specifico:
   a) la qualità dell'intervento cromatico proposto deve essere valutata in base alla sua capacità di valorizzare il contesto;
   b) la proposta deve stimolare la migliore percezione dello spazio urbano circostante.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
3. Per raggiungere gli obiettivi di cui sopra il colore deve essere scelto:
   a) in rapporto a quello delle immediate vicinanze, se coerente con il contesto, e, tenendo presente la visione d'insieme dello spazio pubblico in cui si opera, in modo che l'intervento si inserisca nell'ambiente non per similitudine cromatica di mimetismo, ma per integrazione armonica e di complementarità;
   b) considerando l'esposizione alla luce della parete sulla quale si opera per definirne il tono;
   c) considerando le dimensioni di altezza e di lunghezza della superficie da colorare, in rapporto alla profondità dello spazio pubblico per determinare il peso visivo che la parete va ad assumere nel suo contesto e per ottenere effetti di luminosità dell'ambiente.
4. Fermo restando quanto disposto in via prevalente all'Articolo 65, l'impiego di colori particolarmente vivaci, decisi, appariscenti o smaglianti, a giudizio del Comune, è assoggettato al parere positivo da parte della Commissione per il Paesaggio.
5. I dipinti murali o altre decorazioni ornamentali eseguiti su elementi visibili dallo spazio pubblico sono soggetti al parere positivo della Commissione per il Paesaggio previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, così come quelli esistenti da mantenere.

Articolo 65 – Conservazione del patrimonio storico di interesse locale

1. Oltre a quanto disposto dall'Articolo 60, all'interno del Tessuto di impianto tradizionale e per gli Edifici di interesse identitario come individuati dallo strumento urbanistico generale, in tutti gli

interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto esteriore dei luoghi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nei seguenti commi.

2. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti per gli immobili sottoposti a specifica tutela di legge o definita dallo strumento urbanistico generale.
3. Coperture:
   a) Le coperture devono essere a falda inclinata.
   b) Il manto di copertura deve essere in coppi o portoghesi in laterizio.
   c) Sono ammesse le tegole marsigliesi se preesistenti.
4. Lucernari e abbaini:
   a) Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui e coerenti con la composizione architettonica dell'edificio e quindi non possono eccedere, in termini di superficie netta finestrata, la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.
   b) Il volume degli abbaini di nuova formazione viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale del sottotetto ad uso abitativo.
   c) Gli abbaini prospettanti su spazi pubblici devono essere allineati verticalmente con le aperture sottostanti.
5. Sottogronda:
   a) Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato in armonia con la facciata.
   b) È ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra; è ammessa la rifinitura della gronda con veletta merlata in legno o rame qualora preesistente.
   c) Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
6. Pluviali:
   a) È vietato l'uso di materiali plastici, alluminio o acciaio naturale.
   b) Al fine di garantire l'integrità della facciata il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato per attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.
   c) Il tratto di pluviale verso terra deve essere annegato in facciata a quota non inferiore a quanto indicato all'Articolo 62 con gocciolatoio ai gomiti se su spazio pubblico.
7. Facciate:
   a) Le facciate degli edifici devono:
      - adottare soluzioni che privilegino le superfici continue, con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti;
      - prevedere allineamenti verticali e orizzontali delle bucature;
      - essere contraddistinte da semplicità negli elementi decorativi.
   b) Devono essere salvaguardate le murature in borlanti a vista se in campiture continue ed omogenee.
   c) Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica, klinker, gres, materiali geocompositi o simili, materiali plastici ed elementi di laterizio.
   d) Si applicano i principi generali di cui all'Articolo 64 in materia di colore. Le operazioni di tinteggiatura o rivestimento non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, le modanature, alle parti in pietra e altri elementi analoghi esistenti sulle facciate.

e) Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è richiesto il loro ripristino con le tecniche coerenti e forme tradizionali.
f) Le decorazioni, fasce marcapiano, cornici e balaustre, ecc. devono essere conservate, anche mediante riutilizzo degli elementi o fedele riproposizione.

8. Zoccolature:
   a) La zoccolatura non deve essere realizzata con finiture lucida o satinata.
   b) È vietato l'uso di materiali plastici, di piastrelle di ceramica, klinker, gres, materiali geocompositi o simili.
   c) La zoccolatura deve avere una altezza massima di 70 cm.
   d) La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti. Devono essere eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri (quali ad esempio intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tesserine riportate, in travertino, porfido, ecc.).
9. Portali:
   a) I rivestimenti lapidei, ornamentali o strutturali, dei portali devono essere conservati, anche mediante riutilizzo degli elementi o fedele riproposizione.
10. Balconi e pensiline:
   a) È obbligatoria la conservazione, anche mediante riutilizzo degli elementi o fedele riproposizione, delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra.
   b) I parapetti di nuova costruzione possono essere in ferro o alluminio verniciato e devono avere forma lineare; è consentita la ghisa nelle forme classiche.
   c) Tettoie, pensiline e coperture dei balconi non congruenti per tipologia, materiale e fattura con l'edificio principale non sono ammesse.
   d) Le pensiline sono vietate lungo i fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici.
11. Serramenti:
   a) I serramenti possono essere realizzati in legno naturale o verniciato o in PVC e alluminio verniciati. È escluso l'uso di serramenti in alluminio naturale o anodizzato e acciaio naturale.
   b) È da preferire la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti. Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica.
   c) È consentita l'apposizione di parapetti in metallo con fogge tradizionali nelle porte finestre senza balcone.
   d) Portoni e portoncini devono essere realizzati con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati in armonia con il colore di fondo della facciata.
   e) Sono ammessi cancelli con disegno semplice all'interno degli androni.
   f) In nessun caso è consentito l'uso di alluminio naturale o anodizzato o acciaio inox per formazione di portoncini ciechi, serramenti a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti esterni.
   g) Sui fronti rivolti verso spazi pubblici sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata anche se preesistenti.
12. Inferriate:
   a) Le aperture su spazio pubblico al piano terra possono essere dotate di inferriate. Le stesse devono essere di disegno semplice a maglie regolari in ferro o alluminio o acciaio verniciato e non sporgenti dal filo della facciata.

b) Non sono consentite inferriate a disegni ornati, se non preesistenti e coerenti con la composizione architettonica dell'edificio.

13. Sistemi di oscuramento:
    a) Sono da preferire sistemi tradizionali quali persiane o gelosie a doppio battente.
    b) Gli oscuranti possono essere realizzati in legno naturale o PVC o alluminio verniciati.
    c) È vietato l'utilizzo delle tapparelle e di "veneziane", se non preesistenti e coerenti con la composizione architettonica dell'edificio.
    d) Le finestre su spazio pubblico al piano terra non devono avere aperture verso l'esterno.
    e) È ammesso l'utilizzo di persiane scorrevoli esclusivamente a incasso o a libro con aperura contenuta nello spessore del muro.
14. Soglie e davanzali:
    a) Le soglie i davanzali devono essere in materiale lapideo o, laddove preesistenti e coerenti con la composizione architettonica dell'edificio, in cemento.
    b) La quota delle soglie dei negozi, dei pubblici esercizi e in generale delle attività con accesso di pubblico deve essere uniformata a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità, in particolare dell'utenza debole.
15. Presenze ornamentali:
    a) Tutte le presenze ornamentali consolidate, anche in stato di abbandono o degrado, ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni quali: santelle, edicole, fontanelle e altre ad esse assimilabili devono essere ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso.
16. Serrande:
    a) Le serrande devono essere preferibilmente a maglie aperte in ferro.
    b) Sono ammesse serrande chiuse laddove preesistenti e coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o quando la dimensione della luce di vetrina risulti incompatibile strutturalmente con la tipologia aperta.
    c) È vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.
17. Vetrine:
    a) Le vetrine di negozi anche diversi, ma appartenenti alla stessa unità edilizia, devono essere trattate in modo uniforme.
    b) Vetrine appartenenti alla stessa unità commerciale ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, devono comunque omogeneizzarsi con le caratteristiche compositive e architettoniche dell'unità edilizia nella quale si inseriscono.
    c) Le vetrine con elementi di foggia tradizionale devono essere conservate, anche mediante riutilizzo degli elementi o fedele riproposizione.
    d) I serramenti delle vetrine possono essere realizzati in legno naturale o verniciato o in PVC e alluminio verniciati. È escluso l'uso di serramenti in alluminio naturale o anodizzato e acciaio naturale.
    e) Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina.
18. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi:
    a) in spazi o edifici esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o di tecnologie/tipologie costruttive;
    b) relativi a edifici che risultano architettonicamente avulsi dal contesto tradizionale;
    c) che propongono soluzioni architettoniche straordinarie e singolari.
19. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a parere positivo da parte della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 66 – Caratteristiche degli edifici in aree agricole

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono garantire la conservazione degli elementi testimoniali ed architettonici tipici della tradizione locale così come elencati e descritti all'Articolo 65.
2. I nuovi edifici devono:
    a. Inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio, valorizzandone gli elementi caratteristici ed evitando la chiusura di visuali in modo da non alterare la percezione visiva.
    b. Essere associati a quinte arboree di inserimento paesaggistico laddove ritenuto necessario dalla Commissione per il Paesaggio.
    c. Utilizzare tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale come le corti chiuse o aperte e gli edifici in linea, ed escludendo ville a schiera e similari.
    d. Utilizzare tipologie edilizie, tecnologie costruttive e forme coerenti con l'architettura rurale nel caso di edifici strumentali, escludendo le strutture a capannone parallelepipedo di tipo industriale.
3. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in luoghi caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto di riferimento e a seguito di parere da parte della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 67 – Caratteristiche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico

1. Gli interventi devono confrontarsi, in termini di relazioni, con il contesto paesistico all'interno del quale ricadono, così come individuato e definito dallo strumento urbanistico generale.
2. L'inserimento ambientale dell'intervento deve essere valutato rispetto a punti di vista privilegiati.
3. Le scelte progettuali devono inserire l'intervento in modo coerente rispetto agli elementi e agli ambiti paesistici sopra evidenziati, nel rispetto dell'autonomia linguistica, compositiva e costruttiva. Tutte le scelte devono in ogni caso garantire che gli interventi non eccedano e non sovrastino i caratteri prevalenti riscontrati nel contesto.
4. Negli interventi sugli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali.

Articolo 68 – Recupero ai fini abitativi di edifici accessori ex agricoli

1. Negli interventi di trasformazione di edifici accessori originariamente destinati a funzioni agricole, finalizzati al loro riutilizzo per scopi abitativi, si applicano le seguenti prescrizioni:
    a) mantenimento e consolidamento delle strutture verticali e orizzontali originali (a titolo esemplificativo murature in mattoni, solai in legno, capriate in legno), qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche;
    b) mantenimento e valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'originaria costruzione (a titolo esemplificativo murature realizzate con grigliati di laterizio a nido d'ape, voltini o cornici di finestre, manto di copertura), qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche.
2. Le disposizioni di cui al presente Articolo integrano e completano quanto specificamente indicato dagli strumenti urbanistici e di pianificazione paesistico-ambientale. In caso di contrasto valgono le disposizioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione paesistico-ambientale.

Articolo 69 – Autorimesse private

1. Non sono ammesse autorimesse con accesso diretto dalla pubblica via. Tale disposizione può essere derogata ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento in modo conforme e solo a seguito di parere favorevole da parte dell'Ufficio competente e della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 70 – Griglie e intercapedini

1. Ai fini del presente Regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute nel rispetto delle norme igieniche vigenti.
2. L'intercapedine su spazio pubblico:
   a) deve essere protetta da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di adeguati sistemi per il deflusso delle acque;
   b) non può ospitare reti tecnologiche private;
   c) non deve interferire con reti tecnologiche di interesse pubblico esistenti o previste;
   d) deve essere manutenuta a cura del proprietario.
3. La formazione di intercapedini su suolo pubblico o di uso pubblico è ammessa previa convenzione da stipularsi con il Comune.
4. Le strutture dell'intercapedine e le griglie devono essere dimensionate affinché siano conformi ai carichi gravanti e alla tipologia di transiti (veicolari, pedonali e ciclabili).

Articolo 71 – Antenne, impianti di climatizzazione, pannelli solari e altri impianti tecnici

1. Fermo restando l'applicazione dell'Allegato A in materia di predisposizioni, le strutture, le attrezzature e gli impianti, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio e la loro installazione deve sempre rispondere ai requisiti generali di ordine e decoro e di rispondenza ai criteri di inserimento paesaggistico nel contesto.
2. È fatto d'obbligo integrare tutti gli impianti agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali e nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
3. In tutti gli interventi edilizi prospettanti spazi pubblici nel Tessuto di impianto tradizionale, come individuati dallo strumento urbanistico generale, gli impianti e gli elementi di alloggio devono essere tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti.
4. Devono essere rispettate le seguenti scelte impiantistiche:
   a) I pannelli solari e fotovoltaici devono essere integrati o complanari in caso di tetto a falde inclinate, mentre nel caso di tetto piano devono essere installati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici, fatta salva la possibilità di ricorrere ad una diversa progettazione architettonica che preveda l'integrazione totale dell'impianto nell'involucro edilizio.
   b) L'installazione di antenne qualsiasi tipo deve rispettare i seguenti criteri:
      a. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni di edifici esistenti, con più di una unità immobiliare, escluse le pertinenze, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata con diametro inferiore al metro e colori

mimetizzanti con la copertura. L'installazione deve avvenire, quando possibile, su falde secondarie e mai sui prospetti, balconi, altane, torri ecc..

b. Tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive.
c. Le antenne su edifici esistenti devono essere installate preferibilmente sul tetto; se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada.

c) Le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di climatizzazione devono:

d. Essere collocate su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche, le unità dovranno essere installate su logge, terrazzi, appositi rientri, oppure incassate nello spessore della muratura e con sistemi di mitigazione cromatica rispetto alla facciata.
e. In caso di installazione in edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (ad esempio della tipologia "a schiera"), deve essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente.
f. In presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze deve essere privilegiata la collocazione "a pavimento" con priorità a quelli prospettanti i cortili interni.

d) Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste:

g. Nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.
h. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prioritariamente all'interno degli alloggi. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.
i. Gli scarichi fumi delle caldaie su facciata possono essere consentiti in deroga alla normativa igienica sanitaria vigente, qualora rispettino i contenuti del Decreto Legislativo n. 102/2014 (art. 14, commi 8 e 9). Anche nelle deroghe previste dal citato decreto i terminali di scarico vanno posizionati in conformità alla norma UNI 7129/2008.

5. Qualora venga documentata l'impossibilità al rispetto dei su indicati criteri, possono essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, devono rispondere ai requisiti generali di ordine e decoro e ai criteri di inserimento paesaggistico nel contesto.

Articolo 72 – Mezzi pubblicitari

1. Le strutture e i mezzi pubblicitari sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. Ai fini del presente Articolo per "insegne" si intendono i mezzi pubblicitari associati alle vetrine (negozi, esercizi pubblici, sedi di attività economiche, ecc.).
3. Le insegne devono essere progettate coerentemente con il prospetto dell'intero edificio.
4. Le insegne devono essere poste all'interno degli appositi cassonetti porta insegna previsti nelle vetrine. In assenza di cassonetto l'insegna deve essere posta all'interno del vano vetrina, ad una altezza superiore a 2,10 m dal marciapiede e non può sporgere più di cm 10 rispetto al

fabbricato. La sporgenza è misurata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti, marcapiani, spallette, voltini e soglie.

5. Qualora l'insegna non possa essere inserita all'interno del vano vetrina è consentito installare sul muro del fabbricato una insegna pubblicitaria purché rispetti contemporaneamente le seguenti prescrizioni:
   a) sia posta in asse al corrispondente vano vetrina;
   b) non sporga più di cm 10 rispetto al fabbricato. Tale misura viene effettuata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti, marcapiani, spallette, voltini e soglie;
   c) non sia retroilluminata ma sia di tipo monofacciale opaca;
   d) abbia dimensioni di base pari alla larghezza della vetrina e m 0,60 di altezza massima.
6. Le insegne a lettere singole a fronte chiuso possono essere illuminate con luce indiretta (luce riflessa sul muro con corpo illuminante posto sul retro della lettera).
7. Ai fini del presente Articolo per “targhe” si intendono i mezzi pubblicitari di ridotte dimensioni direttamente affissi al muro dell'edificio o alla recinzione.
8. Le targhe devono avere dimensioni massime pari a 60x40 cm, non devono essere illuminate e sporgere su suolo pubblico più di 5 cm. Le targhe devono essere poste ad una altezza compresa tra 1 e 2 metri, misurata a partire dalla quota del terreno antistante la collocazione.
9. Ai fini del presente Articolo per “cartelli pubblicitari” si intendono mezzi pubblicitari diversi da quelli definiti ai commi precedenti, possono essere installati solo in immobili a destinazione produttiva privi di vetrina e devono occupare meno del 10% del fronte dell’edificio.
10. È consentita la posa di cartelli indicatori delle attività economiche solo se raggruppati all'inizio di ogni via e installati con apposita intelaiatura.
11. Sono vietati i mezzi pubblicitari a bandiera aggettanti su suolo pubblico, ad eccezione di quelle indicanti farmacie e monopoli.
12. L’installazione degli apparecchi elencati nel presente Articolo non deve arrecare molestia all'utenza dello stabile e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 73 – Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all’edificio finalizzate alla captazione dell’energia solare, devono rispettare le disposizioni regionali vigenti per quanto concerne le dimensioni massime, le caratteristiche costruttive, i requisiti igienici, l’efficienza energetica, l’applicazione dei parametri edilizi e urbanistici e tutti gli altri parametri previsti. Dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali retrostanti.
2. L’installazione di serre bioclimatiche prospettanti su spazi pubblici è soggetta al parere della Commissione per il Paesaggio.
3. Per la verifica del rapporto aerante minimo dei locali aventi superfici finestrate che ricadono all’interno della serra, si considera quale superficie pavimentata quella ottenuta dalla somma della superficie del locale a cui è addossato la serra e quella della serra stessa. Se la serra è addossata a più locali, nell’effettuare tale verifica, l’intera superficie della serra sarà da sommare alla superficie dei locali che vi si affacciano.
4. Per la verifica del rapporto illuminante minimo di ciascun locale retrostante la serra, il valore di superficie finestrata utile andrà moltiplicato per il coefficiente di trasmissione della luce delle superfici a vetro con cui verrà costruita la serra. Tale coefficiente andrà opportunamente

attestato dal produttore dei vetri ed allegato alla richiesta dei titoli edilizi. Gli elementi strutturali della serra dovranno essere in numero e dimensioni strettamente sufficienti ad assolvere a tale funzione.

Articolo 74 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Per la manutenzione e gestione delle aree si applica l'Articolo 59.
2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.
3. Devono essere conservate e ripristinate le pavimentazioni che presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o legate alla tradizione costruttiva locale.
4. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'accorpamento delle superfici non pavimentate, nel rispetto di quanto previsto all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**.
5. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti per tutti gli spazi non obbligatoriamente impermeabili ai sensi delle norme vigenti. Le superfici semifiltranti non computano ai fini della verifica dell'Indice di permeabilità. Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati o sistemi analoghi posati su letto di sabbia e ghiaia.

Articolo 75 – Piscine private pertinenziali

1. Le piscine pertinenziali alle costruzioni possono essere realizzate nelle aree di pertinenza urbanistica delle stesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) dimensione massima della superficie d'acqua ≤ 100 mq;
   b) distanza dai confini di proprietà, anche se completamente interrata, ≥ 2 m, misurata dal filo interno della vasca;
   c) le piscine e le costruzioni destinate all'accoglimento degli impianti devono rispettare le disposizioni edilizie e urbanistiche.
2. È consentito posizionare piscine stagionali senza titolo edilizio.
3. Nella realizzazione delle piscine dovranno essere applicati tutti gli accorgimenti costruttivi e di qualità dei materiali utili ad assicurare condizioni di qualità estetica, funzionale, fruitiva ed i requisiti di igiene e sicurezza richiesti dalla normativa in materia.
4. Le piscine sono soggette al rispetto delle disposizioni previste dalla DGR 2552/2006.

Articolo 76 – Altre opere di corredo agli edifici

1. Si applicano le disposizioni dello strumento urbanistico generale.
2. Nel caso di edifici condominiali le opere di corredo in aree pertinenziali dovranno essere approvate dall'assemblea condominiale.
3. Negli spazi ottenuti mediante installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, non è consentita l'installazione di impianti di climatizzazione.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 77 – Vigilanza e controllo delle trasformazioni e delle destinazioni d'uso

1. Il Responsabile del competente ufficio Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale al fine di garantire la corretta applicazione delle norme di legge, del presente Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti

urbanistici e delle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.

2. Gli uffici competenti in tema di vigilanza possono disporre o effettuare anche di iniziativa sopralluoghi atti ad effettuare le verifiche ritenute necessarie, indipendentemente dalla presenza di istanze edilizie in itinere. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie non autorizzate ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Non hanno seguito procedimentale esposti e/o denunce formulate in maniera anonima, tranne nel caso di segnalazioni di stati di pericolo per l'incolumità pubblica, generati da manufatti edilizi o, più in generale quando, dalla segnalazione possano emergere estremi utili per l'individuazione di ipotesi di reato in ambito edilizio-urbanistico.

Articolo 78 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

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

Articolo 79 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, fatte salve le sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria emettendo contestualmente diffida e messa in mora, nonché fissando il termine per l'adempimento.
2. Le sanzioni sono determinate come segue:
   a) violazioni di disposizioni procedurali = € 100,00 (cento/00);
   b) violazioni di altro genere = € 500,00 (cinquecento/00) per ogni disposizione non rispettata. La sanzione è quindi da ripetere e cumulare per ogni elemento o attività contrastante con quanto indicato nel singolo Articolo del presente Regolamento.
3. L'ammontare delle sanzioni è aggiornato periodicamente con apposito atto di Giunta Comunale.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 80 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.

Articolo 81 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico generale e viceversa.
2. In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.

ALLEGATO A – REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Punto 1) Efficacia delle disposizioni

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
   - obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
   - facoltative: hanno valore di indirizzo per la progettazione.
2. Il Campo di applicazione, facoltativo o prescrittivo, è indicato al comma finale di ogni Punto.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente Allegato si definiscono:
   - Nuova edificazione: gli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
   - Altri interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro e Ristrutturazione edilizia.
4. L'applicazione delle disposizioni di cui al presente Allegato è esplicitata mediante asseverazione di conformità firmata dal progettista e sottoscritta dall'avente titolo.

Punto 2) Predisposizioni

1. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze a eventuali sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento.
2. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: nicchie, cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e altri elementi similari.
3. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui al Punto 1) e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni attuate mediante la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato dovrà essere prevista l'installazione di contatori di acqua potabile conformemente al regolamento dell'Ente gestore.

Punto 3) Controllo del microclima esterno

1. È consigliato l'utilizzo di sistemi di verde verticale per:
   - l'ombreggiamento dei fronti Ovest dell'edificio nel periodo estivo;
   - il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
   - l'indirizzamento di brezze estive verso l'edificio;
   - l'abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo nelle aree prospicienti gli edifici;
2. La scelta della specie vegetale da utilizzare deve tener conto:
   - delle disposizioni Regolamento comunale vigente
   - della necessità di garantire l'irraggiamento solare nei mesi invernali e pertanto sono da preferirsi specie autoctone spoglianti negli spazi esposti a Sud, ad Est e ad Ovest e specie autoctone sempreverdi negli spazi esposti a Nord.
3. Al fine di aiutare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, è consigliato, per tutte le aree scoperte pubbliche e private:
   - massimizzare le aree verdi permeabili;
   - piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
   - utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.

4. Campo di applicazione: le disposizioni sono facoltative.

Punto 4) Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto

1. Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.
2. Sono altresì consigliati i materiali che, oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia, uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico).
3. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente.
4. Campo di applicazione: le disposizioni sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia e ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia.

Punto 5) Orientamento dell'edificio

1. Gli edifici di Nuova edificazione di cui al Punto1), ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di +/- 45°.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (a titolo esemplificativo archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest.
5. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Campo di applicazione: le disposizioni sono facoltative.

Punto 6) Illuminazione naturale

1. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione integrativa per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti, nel rispetto dei valori minimi di superficie illuminante ed in relazione al coefficiente di trasmissione della luce di ciascun sistema.
2. Gli edifici di Nuova edificazione di cui al Punto 1), ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono prevedere superfici trasparenti dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo) orientate preferibilmente entro un settore di +/- 45° dal sud geografico.
3. Campo di applicazione: le disposizioni sono facoltative.

Punto 7) Protezione dal sole

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali e orizzontali, escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di sistemi schermanti

(sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio) o filtranti (a titolo esemplificativo pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, vetri a controllo solare), fissi o mobili (tende), in grado di ridurre l'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire l'utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

2. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

Punto 8) Involucro vegetale

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono essere costituite da:
   - tetti verdi: si intende una sovracopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato;
   - 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.
3. Le componenti vegetali di cui al presente Punto non si computano ai fine delle distanze
4. Campo di applicazione: le disposizioni sono facoltative.

Punto 9) Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili

1. La produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione estiva e invernale devono avvenire attraverso impianti e sistemi che utilizzino fonti rinnovabili nelle misure minime di fabbisogno stabilite dalla normativa regionale vigente.
2. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.
3. Campo di applicazione: secondo le disposizioni vigenti. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili o se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente Punto possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica di cui alla L. 10/1991.

Punto 10) Impianti centralizzati e contabilizzazione

1. Gli edifici con almeno quattro unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, devono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.
3. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi riferiti alla singola unità immobiliare.
4. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui al Punto 1) e di Ristrutturazione edilizia che interessino gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano in caso di utilizzo di sistemi ad elevata efficienza alimentati da fonti rinnovabili.

Punto 11) Regolazione della temperatura

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o almeno nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.
2. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui al Punto 1), di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

Punto 12) Sistemi termici a bassa temperatura

1. Gli impianti devono prevedere l'impiego di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttino le fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo solare, geotermico).
2. Sono da privilegiare i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estiva e invernale.
3. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie nella Nuova edificazione di cui al Punto 1) per gli edifici ad uso abitativo; sono facoltative per gli edifici con altro uso.

Punto 13) Efficienza degli impianti di illuminazione

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della legislazione regionale.
2. In particolare, tali impianti devono essere dotati di:
   - corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
   - sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali private;
   - corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
   - corpi illuminanti che orientino i flussi luminosi esclusivamente all'interno della sagoma degli oggetti da illuminare;
   - sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni.
3. Inoltre, gli impianti elettrici relativi a edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
   - interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone
   - sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi.
4. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui al Punto 1), di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico afferente alle parti edilizie oggetto di intervento.

Punto 14) Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica

1. Devono essere installati impianti alimentati da fonti rinnovabili aventi potenza elettrica minima, misurata in kW, secondo le quote previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili o se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente Punto possono essere ottemperate altrove ai sensi di legge oppure omesse. L'eventuale omissione anche alla realizzazione in altra sede dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di procedimento edilizio.

3. Campo di applicazione: le disposizioni di cui al presente Punto sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente.

Punto 15) Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale della risorsa.
2. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui al Punto 1) e di Ristrutturazione edilizia.

Punto 16) Riciclo e riuso delle acque reflue

1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano.
2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.
3. Le acque derivanti dai processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali o altri usi analoghi. Le acque derivate da tali attività devono essere oggetto di autorizzazione allo scarico. I punti di erogazione dovranno riportare la dicitura "ACQUA NON POTABILE" scritta su apposita targhetta di materiale durevole ed indelebile, anche sotto l'azione degli agenti atmosferici, inoltre tali punti dovranno essere chiusi a chiave disponibile solo al personale autorizzato.
4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque in conformità ai parametri previsti dalle vigenti normative, in relazione agli specifici usi alle quali verranno destinate.
5. Campo di applicazione: la disposizione di cui al comma 1 ha carattere facoltativo. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio in caso di Nuova edificazione di cui al Punto 1) e in occasione di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento totale del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua.

Punto 17) Riciclo e riuso delle acque piovane

1. Gli edifici devono essere dotati di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali impermeabilizzate secondo le disposizioni regionali vigenti.
2. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente anche in materia di invarianza idraulica.

Punto 18) Riduzione dei consumi idrici

1. Gli edifici devono essere dotati di dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua.
2. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando che ne regoli il funzionamento solo in caso di utilizzo.
3. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'arresto in caso di pioggia.
4. Campo di applicazione: le disposizioni sono obbligatorie.

ALLEGATO B – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Punto 1) Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina l'istituzione, la nomina, le attribuzioni, la composizione e il funzionamento della Commissione per il Paesaggio (di seguito Commissione).

Punto 2) Istituzione

1. È istituita la Commissione per il Paesaggio ai sensi e per gli effetti di legge.

Punto 3) Natura e competenze

1. La Commissione è un organo tecnico-consultivo che esprime pareri in materia paesaggistico-ambientale secondo le competenze attribuite dalla legge e dal presente Regolamento.

Punto 4) Nomina

1. La nomina deve avvenire secondo le disposizioni della DGR 4348/2021.
2. I membri della Commissione, il Presidente e il Vice-presidente sono nominati con Deliberazione della Giunta Comunale.
3. Con la suddetta Deliberazione sono nominati anche 2 membri supplenti cui attingere in caso di rinuncia, decadenza o revoca del mandato di uno o più membri effettivi.

Punto 5) Attribuzioni

1. La Commissione emette pareri:
   - obbligatori ai sensi di legge;
   - obbligatori disposti dallo strumento urbanistico generale;
   - obbligatori di compatibilità paesaggistica relativi a interventi edilizi che superano la soglia di rilevanza ai sensi della DGR 11045/2002;
   - previsti dal presente Regolamento;
   - di compatibilità paesaggistica relativi a interventi edilizi o urbanistici che, indipendentemente dai casi precedenti e a giudizio del Responsabile del procedimento, necessitino di una valutazione puntuale per i loro riflessi sul paesaggio;
   - relativi a soluzioni progettuali dissonanti rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

Punto 6) Composizione

1. La Commissione è composta da 3 membri esterni o interni all'Ente.
2. I membri devono soddisfare i requisiti di cui alla DGR 4348/2021 e s.m.i..
3. Il Responsabile del SUE, o suo delegato anche solo per disposizione verbale, può partecipare alle sedute della Commissione, senza diritto di voto.
4. Alle sedute possono partecipare i dipendenti comunali che hanno compito d'istruttoria delle pratiche esaminate, al fine di fornire una migliore illustrazione delle stesse; essi hanno ruolo di relatori del progetto e non possono partecipare alla votazione del parere.

Punto 7) Incompatibilità e conflitto di interessi

1. La carica di componente della Commissione per il Paesaggio è incompatibile:
   - con la carica di Sindaco, Assessore e Consigliere comunale di Somaglia;
   - con l'esercizio di attività professionale in materia urbanistico-edilizia sul territorio comunale;
   - con il coinvolgimento in procedimenti giudiziari o amministrativi avversi al Comune.

2. I componenti della Commissione per il Paesaggio direttamente interessati alla trattazione di specifici progetti o argomenti, devono astenersi dall'assistere all'esame degli stessi, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula e conseguentemente astenendosi dalla relativa votazione. Nel caso di astensione di uno o più componenti interessati, la votazione della Commissione è legale anche se non è costituito il numero minimo dei presenti previsto.
3. L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un componente della Commissione per il Paesaggio.

Punto 8) Durata

1. La Commissione rimane in carica fino al 31 dicembre dell'anno di scadenza del mandato amministrativo e comunque sino alla nomina della nuova Commissione.
2. La Commissione può esercitare le sue funzioni paesaggistiche dopo la trasmissione alla Regione degli atti amministrativi relativi all'istituzione e alla disciplina della Commissione e dopo la pubblicazione all'Albo pretorio e sui siti web della attestazione dell'avvenuto caricamento della documentazione necessaria a verificare l'idoneità della Commissione per il Paesaggio ai sensi di legge.

Punto 9) Decadenza

1. Costituiscono cause di decadenza da componente della Commissione:
   - la sopravvenienza di una delle condizioni di incompatibilità con la nomina;
   - l'assenza, senza giustificato motivo, a 3 sedute consecutive.
2. La decadenza ha effetti immediati dall'avvenuta conoscenza della causa ed è dichiarata, previo contraddittorio con il Sindaco, con deliberazione di Giunta Comunale.

Punto 10) Sostituzione

1. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, si dimetta o decada dalla carica prima della scadenza, si provvede alla sua sostituzione attingendo alla lista dei membri supplenti, ove esistente, ovvero alla nomina, previa acquisizione e valutazione di candidature ai sensi del presente regolamento, di componenti sostituti.
2. La sostituzione o la nomina seguono le disposizioni del punto 4).
3. I componenti sostituti nominati restano in carica per il residuo periodo di durata della Commissione.

Punto 11) Indennità

1. Ai membri esterni che partecipano alle sedute della Commissione è riconosciuto il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Punto 12) Convocazione

1. La Commissione è convocata dalla Segreteria di cui al Punto 14), per via telematica, allegando l'ordine del giorno che deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.
2. L'invio della convocazione è effettuato almeno 5 giorni prima della seduta, tale termine può essere ridotto in casi d'urgenza, su indicazione degli uffici comunali.

Punto 13) Validità delle sedute

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza, anche solo per via telematica, della maggioranza dei componenti la stessa e del Presidente o, in caso di sua assenza, del Vicepresidente.

2. La Commissione esprime i pareri a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità dei voti prevale il voto del Presidente o, in caso di sua assenza, del Vicepresidente.
3. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione, allontanandosi momentaneamente dalla seduta, nei casi di cui al punto 7).
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

Punto 14) Segreteria

1. Le funzioni di segreteria della Commissione sono garantite dal personale del Comune.
2. La segreteria:
   a. invia le convocazioni;
   b. cura i rapporti con gli altri settori del Comune a qualunque titolo interessati all'istruttoria delle pratiche in esame invitando referenti di detti settori, qualora ritenuto necessario, a partecipare alle sedute senza diritto di voto e diritto di parola, concesso o richiesto dal Presidente;
   c. predispone la documentazione relativa ai progetti in discussione mettendola a disposizione dei componenti la Commissione dalla data di convocazione delle sedute.
3. All'inizio di ogni seduta della Commissione un addetto della segreteria assume il ruolo di Segretario verbalizzante e redige apposito verbale, che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'enunciazione delle questioni trattate e i pareri espressi con le relative argomentazioni.
4. Il verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione o, in sua assenza, dal Vicepresidente e dal Segretario. La segreteria provvede a estrarre parte del verbale redatto relativo a uno specifico procedimento e ad archiviarla unitamente agli atti di detto procedimento.

Punto 15) Criteri per l'espressione del parere

1. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.
2. La Commissione valuta gli interventi proposti in relazione:
   a. alla congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e/o alle motivazioni del vincolo di tutela paesaggistica nonché in relazione al corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, tenendo conto delle prescrizioni e indirizzi contenuti nella DGR 2727/2011;
   b. alla coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e la compatibilità e congruità con gli indirizzi di tutela e le norme contenute nel Piano Paesaggistico Regionale, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nonché con riferimento alle prescrizioni e ai criteri paesaggistici indicati nello strumento urbanistico generale.
3. La Commissione esprime, in linea generale, le seguenti tipologie di parere: favorevole, favorevole condizionato, favorevole con prescrizioni, contrario, consenso all'audizione del progettista, richiesta di audizione del progettista e richiesta di supplemento istruttorio.
4. Il verbale riporta i pareri congruamente motivati e, in caso di parere contrario indica, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini del superamento del dissenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o le motivazioni del dissenso sono espresse in modo chiaro e analitico e specificano se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.
5. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.

Punto 16) Termini per l'espressione del parere

1. La Commissione è tenuta, in via generale, a esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e, nel caso in cui sia necessario un supplemento istruttorio o un'audizione, non oltre la successiva seduta utile. Deve essere in ogni caso rispettato il termine imposto dai tempi di legge prescritti per l'istruttoria edilizia/urbanistica.
2. La Commissione esprime il parere sulla base degli elaborati allegati al progetto o al piano, oltre che sulla base della relazione anche verbale resa durante la seduta da parte del Responsabile del procedimento o suo delegato.
3. La Commissione ha facoltà di richiedere un supplemento istruttorio ovvero documentazione integrativa e/o effettuazione di sopralluoghi.
4. La Commissione ha facoltà di richiedere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati e di concedere l'audizione dei progettisti che ne facciano richiesta agli uffici preposti, nei casi in cui l'incontro sia, dalla Commissione, ritenuto utile alla formulazione del parere o alla comunicazione dello stesso ai fini dello sviluppo del progetto.