



Comune di Albiolo
Provincia di Como

Regolamento edilizio

**RAFFRONTO TRA TESTO ADOTTATO CON D.C.C. N. 26 DEL 26/07/2023 E LA PROPOSTA DI
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.**

LUGLIO 2023

SINDACO

Rodolfo Civelli

RESPONSABILE AREA TECNICA

Stefano Grossi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ubistudio s.r.l.

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Danilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zarantoniello

INDICE

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

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	21
Art.27 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori	21
Art.27 - Demolizioni	21
Art.28 - Requisiti e dotazioni dei cantieri	22
Art.29 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici	23
Art.30 - Richiesta e consegna dei punti fissi	23
Art.31 - Scavi e gestione del materiale proveniente dallo scavo	24
Art.32 - Tolleranze esecutive	24
Art.33 - Utilizzo, salvaguardia e ripristino degli spazi pubblici e di uso pubblico	24
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	25
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	25
Art.34 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	25
Art.35 - Servizi indispensabili degli edifici	25
Art.36 - Qualità dell'aria	26
Art.37 - Prescrizioni costruttive per la prevenzione del rischio gas radon	26
Art.38 - Requisiti acustici	27
Art.39 - Locali interrati e seminterrati	28
Art.40 - Scale	28
Art.41 - Volumi tecnici	28
Art.42 - Locali sottotetto non agibili	29
Art.43 - Soppalchi	29
Art.44 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	29
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	30
Art.45 - Aree per parcheggio pubblico	30
Art.46 - Chioschi, edicole e dehors	30
Art.47 - Strade	30
Art.48 - Passaggi pedonali, marciapiedi	31
Art.49 - Percorsi ciclabili	31
Art.50 - Numerazione civica	32
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	32
Art.51 - Indicazioni generali	32
Art.52 - Specie da utilizzare	33
Art.53 - Aree pubbliche	34
Art.54 - Aree private	35
Art.55 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere	36

Art.56 - Conservazione e manutenzione delle aree a verde	36
Art.57 - Sentieri e percorsi in ambiti agricoli	37
Capo IV Infrastrutture e reti tecnologiche	37
Art.58 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	37
Art.60 - Riduzione del consumo di acqua potabile	38
Art.61 - Recupero delle acque piovane	39
Art.62 - Ricarica veicoli elettrici	40
Art.63 - Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	40
Art.64 - Tipi di scarico	41
Art.65 - Distribuzione dell'energia elettrica e del gas	41
Art.66 - Produzione di energie da fonte rinnovabili	41
Art.67 - Illuminazione esterna degli spazi privati	42
Art.68 - Volumi tecnici ed impiantistici di utilità pubblica	42
Art.69 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi	42
Art.70 - Cabine di trasformazione	43
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	43
Art.71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	43
Art.72 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	44
Art.73 - Copertura degli edifici	45
Art.74 - Illuminazione pubblica	46
Art.75 - Insegne e altri mezzi pubblicitari	46
Art.76 - Vettrine	47
Art.77 - Allineamenti	47
Art.78 - Sporgenze e aggetti	48
Art.79 - Caratteristiche degli edifici all'interno degli Ambiti della Conservazione "C1" e "C2"	48
Art.80 - Caratteristiche degli edifici in ambiti agricoli	50
Art.81 - Caratteristiche architettoniche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico	50
Art.82 - Autorimesse e strutture accessorie	51
Art.83 - Accessi e passi carrabili	52
Capo VI Elementi costruttivi	52
Art.84 - Recinzioni	53
Art.85 - Piscine e impianti sportivi ad uso privato	55
Art.86 - Serre bioclimatiche	56
Art.87 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	57

Art.88 - Disposizioni relative agli elementi di arredo	57
Art.89 - Disposizioni relative alle opere di corredo	57
Art.90 - Intercapedini e griglie di aerazione	58
Art.91 - Strade e passaggi privati e cortili	59
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	59
Art.92 - Vigilanza e sanzioni	59
Art.93 - Sanzioni per violazione delle norme del Regolamento Edilizio	59
Titolo V – Norme transitorie	60
Art.94 - Revisione del Regolamento Edilizio	60
Art.95 - Adeguamento del Regolamento Edilizio	60

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

Art.1 - Ambito di applicazione e disposizioni generali

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

Art.2 - Rimandi a definizioni comuni

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

Art.3 - Aggiornamento del RE

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

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE e organismi consultivi

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

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

Art.5 - La relazione istruttoria

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

Art.6 - Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio, è regolata dall'art. 81 della L.R. n. 12/2005.
2. La Commissione per il Paesaggio rappresenta l'organo tecnico – consultivo dell'A.C. chiamato ad esprimere pareri obbligatori, non vincolanti -salvo diversa disposizione di legge- in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I

provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.

3. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
 - rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, ancorché semplificata ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite all'A.C. dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
 - in tutti i casi citati dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
 - irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
 - accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
 - pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
 - in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.
4. Nell'esprimere il proprio parere la Commissione per il Paesaggio tiene conto della coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, al fine di garantire la tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

Art.7 - Pareri

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

Art.8 - Provvedimenti

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

Art. 9 - Linee Guida

1. L'A.C. a norma del PGT emana, al momento della richiesta del proponente, apposite Linee Guida vincolanti per la presentazione delle proposte di piani attuativi o di programmazione negoziata in attuazione delle previsioni del PGT.
2. Gli scopi delle Linee Guida sono:
 - a) garantire la coerenza tra l'attuazione degli interventi e gli obiettivi del PGT riferiti alla progettazione degli interventi privati e degli spazi di uso pubblico previsti all'interno degli ambiti ad attuazione indiretta ottenendo una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico;
 - b) fornire al proponente un quadro di riferimento di dettaglio per la presentazione dello strumento di attuazione indiretta;
 - c) promuovere forme attive di pubblicità e coinvolgimento degli abitanti nei processi di trasformazione del territorio.
3. I contenuti minimi delle Linee Guida sono:
 - a) indirizzi per la realizzazione degli interventi privati e gli interventi relativi lo spazio pubblico secondo gli obiettivi dell'AC mediante l'uso di codici formali;
 - b) eventuali differenti sub-ambiti attuabili attraverso piani attuativi.

4. Le Linee Guida sono redatte dall'Amministrazione Comunale e sono approvate dalla Giunta Comunale ricevuto il parere della Commissione per il Paesaggio.
5. Gli oneri per la redazione delle Linee Guida sono a carico del proponente dello strumento di attuazione indiretta e sono definiti da specifica determina dell'Amministrazione Comunale.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.10 - Certificato di destinazione urbanistica

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

Art.11 - Contributo di costruzione

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

Art.12 - Interventi urgenti

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o concessione o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore, e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.
2. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del

professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

Art.13 - Parere preventivo

1. Prima dell'inoltro della domanda di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica, il proprietario dell'immobile oggetto del previsto intervento può, se l'intervento stesso non è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo, e dietro corresponsione dei diritti di istruttoria, presentare un progetto con istanza di parere preliminare; detto parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, purché rilevanti, fermi restando il carattere preliminare del parere e la sua idoneità a costituire titolo sufficiente per ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione paesaggistica.
2. Il progetto con istanza di parere preliminare è costituito almeno da:
 - estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
 - estratti degli elaborati del PGT e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
 - documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
 - planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
3. L'organo competente per rilasciare il futuro titolo abilitativo, adempite le necessarie incombenze istruttorie (ed acquisiti i necessari atti od elementi integrativi), formula, previa acquisizione della relazione istruttoria del Responsabile del procedimento e ove necessario sentita la Commissione per il Paesaggio, il parere preliminare entro 45 giorni dalla presentazione della istanza.
4. Il parere preliminare, se favorevole, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare od ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
5. In caso di parere preliminare favorevole, lo stesso, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di permesso di costruire e/o di autorizzazione paesaggistica, purché la medesima sia presentata nel termine di un anno dalla data di adozione del parere preliminare favorevole, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertare la conformità e/o la corrispondenza del nuovo progetto a quello esaminato in precedenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.

Art.14 - Rilascio e limite di validità di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

1. I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti dei terzi e non esonerano il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori medesimi dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.
2. Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta su eventuale richiesta del competente organo comunale:
 - atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - atto di costituzione della pertinenza urbanistica delle aree considerate ai fini della determinazione della capacità edificatoria e del grado di saturazione, parziale o totale, della possibilità edificatoria prevista dal P.G.T.
3. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.
4. Gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo possono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente a seguito di presentazione di apposita domanda secondo la modulistica vigente e ai sensi della normativa di livello regionale e nazionale.
5. In caso di trasferimento della proprietà, gli interessati devono, entro 60 giorni, chiedere all'A.C. la volturazione del titolo abilitativo o comunicare, in caso di SCIA, la variazione del committente.
6. Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA.
7. Le opere non iniziate entro i termini sopraindicati, non possono essere intraprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova SCIA.
8. Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.
9. Le opere devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Decorso detto termine, anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'efficacia dell'atto abilitativo, nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia rilasciato il nuovo titolo abilitativo o non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della nuova SCIA.

Art.15 - Gli accertamenti

1. I competenti Uffici comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o dell'adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente R.E..
2. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o -qualora sussista anche il necessario interesse pubblico- su domanda di soggetti estranei all'A.C.. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.
3. Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti

hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto; in caso di rifiuto della sottoscrizione, nello stesso viene fatta espressa menzione, indicando le ragioni eventualmente esplicitate. Il redattore del verbale, formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare da parte dell'organo comunale competente.

4. L'Amministrazione, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi della ATS, per quanto di competenza degli stessi.

Art.16 - Accesso agli atti e partecipazione al procedimento

1. L'accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso dell'A.C. nonché la partecipazione degli interessati al procedimento sono garantiti con le modalità, nei termini e con i limiti stabiliti dalla legge, dallo specifico Regolamento comunale e dalle disposizioni del presente capo che riguardano atti e procedimenti attinenti la sola materia disciplinata dal presente R.E. e che superano le altre disposizioni regolamentari di carattere generale.
2. Chiunque vi abbia interesse può esaminare i documenti (a contenuto istruttorio, consultivo, ricognitivo, provvedimento) formati dall'A.C. o dallo stesso detenuti stabilmente: la consultazione -su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente- avviene, previo appuntamento, presso gli uffici comunali, alla presenza del funzionario incaricato che provvede anche a fornire eventuali informazioni.
3. Chiunque vi abbia interesse può altresì - su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente e previo pagamento dei soli costi - ottenere copia dei documenti di cui al precedente comma.
4. L'interesse di cui al presente articolo è quello alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti (con esclusione degli interessi meramente commerciali o statistici). L'accesso agli atti pubblici (deliberazioni e, in genere, atti pubblicati) è consentito a chiunque, anche in assenza di specifico interesse.
5. La consultazione è fissata per una data non successiva al quindicesimo giorno da quello di presentazione della richiesta; la copia è rilasciata entro il quindicesimo giorno dalla presentazione della richiesta. Eventuale maggiore termine deve essere giustificato comunicando all'interessato lo specifico motivo che non consente il rispetto dei termini suddetti.
6. Del rilascio di copia degli elaborati di progetto è data comunicazione scritta al titolare del relativo atto abilitativo.

Art.17 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
3. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato

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

Art.18 - Agibilità e agibilità parziale

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).
2. La SCA deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. La SCA può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può essere altresì presentata SCA per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di SCA, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo l'agibilità, anche parziale, potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa

vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.

5. Qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, comunque, prima dell'avvenuto rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti l'agibilità non può essere attestata. In tali ipotesi la SCA potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.
6. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.
7. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente.
8. Relativamente ad eventuali irregolarità edilizie la SCA non esplica alcun effetto sanante.
9. Le SCA sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.

Art.19 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

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

Art.20 - Interventi non ultimati

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.
4. Gli immobili, qualora oggetto di interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alla disciplina dell'Articolo del presente Regolamento Edilizio relativo a "Aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso".

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.21 - Inizio dei lavori

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

Art.22 - Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio

1. Le opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono soggette alle sanzioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, applicate dall'A.C. nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 27 e successivi del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio possono essere rilasciati dall'A.C., ove sussista la doppia conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 12/2005).

Art.23 - Ultimazione dei lavori

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

Art.24 - Occupazione di suolo pubblico

1. Ove l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti, ponteggi e recinzioni su area pubblica, l'avente titolo deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità comunale competente.
2. In particolare, l'avente titolo prima di dar corso agli interventi, deve:
 - a) richiedere che siano determinati:
 - il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
 - l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
 - le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere,
 - b) ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
 - il sedime pubblico da occupare,
 - il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,

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

Art.25 - Comunicazione di avvio delle opere a bonifica, amianto, ordigni bellici

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
 - c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
 - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. Qualora i risultati dell'Indagine Ambientale Preliminare, condotta per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs n. 152/06) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, mediante l'utilizzo dei moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838.

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

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.27 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori

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

Art.27 - Demolizioni

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:
 - a) estratto di P.G.T., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, dell'immobile oggetto d'intervento; gli estratti di P.G.T. e della carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Settore Tecnico Comunale;
 - b) rilievo completo dello stato di fatto (planimetria, piante, prospetti, sezioni) del manufatto o dell'edificio da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso, in scala adeguata (compresa tra 1:50 e 1:500);
 - c) una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
 - d) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
 - e) documentazione fotografica a colori (di formato minimo 13X8 cm e con attestazione, da parte del progettista, della data di esecuzione della fotografia) generale e di dettaglio in

relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire, con planimetria indicante la posizione della veduta fotografica.

3. La demolizione è subordinata:
 - alla libertà da persone del fabbricato da demolire;
 - alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
 - all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
 - all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfezione eventualmente necessarie;
 - all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimarranno inutilizzati;
 - all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'A.C., il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;
 - all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e all'accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le vigenti disposizioni in materia, nel caso di immobili industriali dismessi.
4. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui al precedente comma, l'A.C. può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.
5. Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificano crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare della concessione o dell'autorizzazione oppure il denunciante deve sospendere immediatamente i lavori e dare immediata comunicazione al competente Settore Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario.
6. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.
7. Per interventi di demolizione all'interno di centri urbani, è obbligatoria l'adozione di modalità per ridurre il sollevamento di polveri durante i lavori di demolizione.

Art.28 - Requisiti e dotazioni dei cantieri

1. Ai cantieri applicano le misure per la salute e sicurezza di cui al titolo IV del D. Lgs n. 81/2008 e relativi allegati.
2. Fermo restando quanto previsto in materia di vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.
3. Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i documenti del progetto in corso di esecuzione rilasciato dall'A.C. e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

4. Nel cantiere, ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001, deve essere esposto in vista del pubblico il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.

Art.29 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

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

Art.30 - Richiesta e consegna dei punti fissi

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

Art.31 - Scavi e gestione del materiale proveniente dallo scavo

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

Art.32 - Tolleranze esecutive

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

Art.33 - Utilizzo, salvaguardia e ripristino degli spazi pubblici e di uso pubblico

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
3. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
4. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le

parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.

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

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art.34 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. In linea generale dovranno essere rispettate le indicazioni normative in materia di:
 - igiene del suolo e del sottosuolo;
 - resistenza meccanica e stabilità;
 - protezione dall'umidità e dal rumore;
 - requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie;
 - isolamento acustico;
 - materiali ecosostenibili;
 - barriere architettoniche;
 - conformità igienico-sanitaria;
 - sicurezza degli impianti e dispositivi.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dall'A.C., il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'A.C. gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

Art.35 - Servizi indispensabili degli edifici

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile;
 - c) distribuzione dell'energia elettrica,
 - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
 - e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ove necessario.

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

Art.36 - Qualità dell'aria

1. In assenza della possibilità di ricorrere alla ventilazione naturale, nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, indipendentemente dalla presenza d'interruzioni deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria, con un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,3 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, in ottemperanza al D.P.R. n. 59/09 che ha sancito l'obbligo di applicare le UNI TS 11300, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.
2. Gli spazi di servizio, quali bagno secondario, lavanderia, spogliatoio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, devono essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Nei nuovi interventi è richiesto un impianto ad espulsione continua.
3. Nei servizi igienici ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente, con comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. La progettazione e le verifiche di funzionamento degli impianti di cui al presente articolo dovranno essere integrate nell'ambito del processo di certificazione energetica secondo i criteri emanati da Regione Lombardia.
5. **Nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione gli elementi strutturali opachi orizzontali o variabilmente inclinati che si affacciano su sottotetto abitabile in caso di assenza di solaio di separazione tra tetto e spazio abitabile, devono avere una trasmittanza periodica U_{dyn} minore o uguale a 0,10 W/mqK e contemporaneamente un requisito di sfasamento termico (calcolato secondo UNI EN 13786-2008, come flusso di calore) $\geq 10,0 \text{ h} \pm 1,0 \text{ h}$.**

Art.37 - Prescrizioni costruttive per la prevenzione del rischio gas radon

1. Ai fini dell'individuazione delle prescrizioni sul tema si rimanda alla normativa statale in materia, ovvero il Decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101 e s.m.i. nonché alla normativa regionale di cui al Decreto 12678 del 21.12.2011 e s.m.i., **alla L.R. n. 33/2009, alla L.R. n. 7/2017, alla L.R. n. 18/2019 e alla L.R. n. 3/2022.**
2. Per quanto attiene al presente Regolamento edilizio, ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, nell'ambito degli interventi si richiede l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che dovessero risultare necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.

3. ~~In tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.~~

~~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 coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.~~

~~Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato.~~

~~Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.~~

~~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.~~

~~È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.~~

4. ~~Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o pareti a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.~~

~~L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali. Qualora non fossero rispettati i valori di riferimento della concentrazione media annua di radon previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.~~

~~La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.~~

5. ~~La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della segnalazione certificata di agibilità.~~

Art.38 - Requisiti acustici

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. Le strutture degli edifici dovranno possedere i requisiti acustici passivi di cui alla normativa vigente.
3. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue.

4. I progetti edilizi e le comunicazioni di ultimazione dei lavori dovranno contenere specifici elaborati grafici e/o testuali comprovanti il rispetto dei requisiti acustici passivi prescritti dalla normativa vigente.

Art.39 - Locali interrati e seminterrati

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale è sempre ammesso, anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e del presente regolamento edilizio, nei casi ed alle condizioni previste dalla L.R. 10.03.2017, n.7 e s.m.i..
2. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
3. È fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

Art.40 - Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità, con esclusione di *pie' d'oca* od altro elemento - diverso dal pianerottolo intermedio - che possa interrompere la continuità della rampa, e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. ~~80~~ 90.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 1 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,40 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
4. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi laterali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

Art.41 - Volumi tecnici

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

Art.42 - Locali sottotetto non agibili

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

Art.43 - Soppalchi

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

Art.44 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

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

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

Art.45 - Aree per parcheggio pubblico

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

Art.46 - Chioschi, edicole e dehors

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

Art.47 - Strade

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

Art.48 - Passaggi pedonali, marciapiedi

1. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza conforme alla normativa vigente, per dislivelli e pendenza massima si rimanda alla normativa inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'A.C. ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto.
4. Non sono ammesse fessure in griglia ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Art.49 - Percorsi ciclabili

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

6. I percorsi che favoriscono la mobilità ciclo-pedonale dovranno essere realizzati tenendo conto degli aspetti della sicurezza e del loro pratico utilizzo anche in funzione delle diverse fasce di età ed adeguatamente attrezzati anche per la sosta dei soggetti praticanti.

Art.50 - Numerazione civica

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

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.51 - Indicazioni generali

1. Ogni trasformazione dei suoli deve prevedere la messa a dimora di essenze autoctone con pollini dal basso potere allergenico.
2. Sono escluse dall'applicazione del presente Capo le aree a bosco ai sensi della vigente normativa provinciale, per le quali si applicano le disposizioni previste degli specifici strumenti di programmazione.
3. Le alberature devono essere posizionate a distanze idonee dai manufatti e dalle pavimentazioni al fine di evitare interferenze derivanti dallo sviluppo dell'apparato radicale, dallo sviluppo asimmetrico delle piante o dall'alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti.

4. La superficie di terreno circostante la base delle piante, rapportata al tipo di essenza arborea, deve essere permeabile e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione.
5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico, la pubblica illuminazione e le linee elettriche aeree. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
6. È fatto altresì obbligo ai proprietari di alberi di attuare interventi di potatura, manutenzione e, se del caso, di adottare l'installazione di idonei sistemi di messa in sicurezza al fine di salvaguardare la sicurezza pubblica. Tali interventi devono essere realizzati da ditte specializzate nel settore.
6. La mancata osservanza dei contenuti del presente Comma determina da parte dell'AC l'erogazione delle sanzioni per le quali si rimanda al Titolo IV.

Art.52 - Specie da utilizzare

1. Per i nuovi impianti, la scelta delle essenze arboree e arbustive deve avvenire preferibilmente nella gamma di quelle appartenenti alle specie vegetali locali o contenute nel seguente elenco:
 - Abete rosso (*Abies picea*)
 - Acero di monte (*Acer pseudoplatanus*),
 - Acero campestre (*Acer campestre*)
 - Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
 - Alloro (*Laurus nobilis*)
 - Betulla (*Betula pendula*)
 - Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
 - Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
 - Castagno (*Castani sativa*)
 - Ciliegio (*Prunus avium*)
 - Ciliegio a grappoli (*Prunus padus*)
 - Faggio (*Fagus sylvatica*)
 - Farnia (*Quercus robur*)
 - Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
 - Ginepro comune (*Junniperus communis*)
 - Larice (*Larix decidua*)
 - Nocciolo (*Corylus avellana*)
 - Olmo (*Ulmus minor*)
 - Ontano nero (*Alnus glutinos*)
 - Pungitopo (*Ruscus aculeatus*)
 - Robinia (*Robinia pseudoacacia*)
 - Sambuco (*Sambucus nigra*)
 - Salice (*Salix caprea*)
 - Tasso (*Taxus baccata*)
 - Tiglio (*Tilia cordata*)
 - Viburno (*Viburnum opulus*)

2. Le specie sopra elencate sono da prediligere in ogni intervento ma sono ammesse altre essenze purché adeguatamente motivate e comunque soggette all'approvazione da parte della Commissione edilizia e per il paesaggio.

Art.53 - Aree pubbliche

1. I parchi, le alberature di arredo urbano e i popolamenti arborei costituiscono parte integrante dello spazio urbano e concorrono all'arricchimento paesistico e all'equilibrio ambientale. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.
2. Gli interventi di cui al comma precedente devono essere corredati da opportuno progetto nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti commi.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica;
 - g) compatibilità storico/paesistica.
4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile.
6. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
12. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

Art.54 - Aree private

1. I giardini costituiscono parte integrante dello spazio urbano e concorrono all'arricchimento paesistico e all'equilibrio ambientale. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere; è sempre vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto, salvo casi di necessità determinata da morte, malattie irreversibili o pericolosità delle piante per le persone e per le cose, e comunque previa autorizzazione. ~~Tali circostanze devono essere attestate da idonea perizia tecnica a firma di agronomo appositamente incaricato dal proprietario o dall'avente titolo.~~ Tali circostanze sono preferibilmente attestate da idonea perizia tecnica a firma di agronomo appositamente incaricato dal proprietario o dall'avente titolo, fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere comunque la presentazione della valutazione peritale qualora non siano palesi e manifeste le criticità di tipo fito-statico e fito-sanitario che inducono all'abbattimento dell'alberatura.
3. Il proprietario o l'avente titolo, a seguito di autorizzazione per l'abbattimento della pianta, deve procedere alla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente. Nel caso in cui fosse impossibile mettere a dimora la pianta all'interno del lotto, tale autorizzazione è subordinata ~~alternativamente~~ salvo quanto diversamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico:
 - a) alla messa a dimora in un'area di proprietà comunale di n. 2 piante scelte fra quelle elencate nell'Articolo 52, con circonferenza di cm 12 - 14 misurata a m 1 da terra, a cura e spese del privato richiedente l'autorizzazione per l'abbattimento;
 - ~~b) al versamento su apposito capitolo di € 500,00 per ogni pianta da abbattere.~~
4. Gli interventi edilizi che interessano le aree scoperte, devono essere corredati del progetto del verde costituito da:
 - a) rilievo delle piante esistenti mediante apposito elaborato grafico e relativa documentazione fotografica;
 - b) progetto di sistemazione delle aree scoperte;
 - c) relazione tecnica nella quale sono indicati: le specie arboree scelte in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato; la tipologia delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate; i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi confinanti.
7. ~~La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi pubblici, privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.~~
La distanza delle alberature deve rispettare quanto previsto dalla normativa contenuta nel Codice Civile e dalle altre disposizioni legislative in materia.
8. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4 rispetto al medesimo.
10. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
11. Qualora trattasi di interventi di conservazione, manutenzione o potenziamento del patrimonio arboreo da attuarsi in aree extraurbane, devono essere utilizzare tecniche e modalità di intervento consone al contesto naturale, in accordo con gli enti territoriali competenti.
12. Sono fatti salvi tutti i limiti e i divieti derivanti dalla legislazione e dagli atti amministrativi regolamentari dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia di gestione e vigilanza sugli interventi relativi al patrimonio arboreo e arbustivo.

Art.55 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere

1. In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguati strutture.
2. Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.
3. È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.
4. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.
5. Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.
6. Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:
 - a) essere realizzati a mano;
 - b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
 - c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
 - d) essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta (tornello) un'area di rispetto, grigliata, di almeno m 2 di diametro.

Art.56 - Conservazione e manutenzione delle aree a verde

1. Le aree sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:
 - a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
 - b) taglio dell'erba;
 - c) sramatura di parti legnose secche;
 - d) potatura a regola d'arte delle essenze;
 - e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;

- f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.
2. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
 3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio.
 4. Alla base delle piante e per una superficie di almeno 2 m di diametro, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.
 6. L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.
 7. Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza del provvedimento autorizzativo dell'intervento edilizio del quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante e l'emissione di una sanzione amministrativa pecuniaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione.

Art.57 - Sentieri e percorsi in ambiti agricoli

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

Capo IV Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.58 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi sono a totale carico dei richiedenti.

4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.
6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari entro 5 anni dalla data di efficacia del presente Regolamento.
8. E' vietata l'installazione di singole antenne paraboliche di ricezione visibili nelle parti di edifici prospicienti strade e spazi pubblici.
9. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.
10. Le presenti norme sono derogabili dal "Regolamento per l'uso del sottosuolo" così come stabilito dalla L.R. 18 aprile 2012 n.7, art. 41.

Art.59 - Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica

1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i.

Art.60 - Riduzione del consumo di acqua potabile

2. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.

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

Art.61 - Recupero delle acque piovane

1. ~~E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni – fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari – realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.~~
E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni – fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari – realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche prevedendo il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi e, facoltativamente, per gli scarichi dei water.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta interrati per poter essere riutilizzate.
3. Per quanto non specificatamente definito si rimanda in particolare ai contenuti del regolamento attuativo di invarianza idraulica ed idrologica n. 7 del 23.11.2017.
4. Gli edifici devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e aree pavimentate pertinenziali. Il sistema di raccolta deve prevedere:
 - a) un separatore delle acque di prima pioggia;
 - b) un serbatoio di accumulo raccordato ad un pozzo perdente per le acque in esubero.
5. I manufatti devono essere interrati preferibilmente in corrispondenza delle aree pavimentate.
6. Il serbatoio di accumulo deve essere dotato di apposito filtro per la acque da riutilizzare.
7. Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e il lavaggio degli autoveicoli.
8. Il dimensionamento del serbatoio deve essere calcolato **come previsto dalla normativa tecnica di settore, con particolare riferimento alle norme UNI 10724:2004 e alla E DIN 1989-1: 2000-12** ed in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione; . - volume di pioggia captabile all'anno In relazione alla superficie di raccolta.

9. In ogni caso deve essere previsto un serbatoio con capacità minima pari a: capacità (me) = superficie di raccolta (mq) x 0,05 m.
10. Le indicazioni di cui ai precedenti commi da 4 a 9 sono obbligatorie in caso di nuova edificazione e di interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica delle aree pertinenziali e della rete fognaria.

Art.62 - Ricarica veicoli elettrici

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

Art.63 - Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

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

Art.64 - Tipi di scarico

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

Art.65 - Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

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

Art.66 - Produzione di energie da fonte rinnovabili

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e

acqua calda sanitaria non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

Art.67 - Illuminazione esterna degli spazi privati

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

Art.68 - Volumi tecnici ed impiantistici di utilità pubblica

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

Art.69 - Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi

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

Art.70 - Cabine di trasformazione

1. Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme specifiche:
 - a. le cabine non vengono computate ai fini dei rapporti volumetrici di copertura;
 - b. è consentita la costruzione sul confine di proprietà con altezza massima fuori terra di m. 3;
 - c. maggiori altezze possono essere consentite esclusivamente per esigenze tecniche comunque da documentare;
 - d. la costruzione di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di zona;
 - e. è consentita la costruzione di cabine nell'ambito delle fasce di rispetto stradale;
 - f. la realizzazione di impianti per la distribuzione dell'energia elettrica nell'ambito dei piani attuativi, deve essere precisata negli elaborati del piano attuativo con indicazione anche dell'ubicazione di eventuali cabine di trasformazione -con esplicito riferimento nella convenzione dell'assunzione da parte dei proprietari promotori dei relativi oneri di realizzazione.
2. L'AC può richiedere soluzioni particolari per la mitigazione ambientale delle cabine comprese nel centro storico o poste in situazioni di particolare evidenza nel contesto urbano.
3. Le presenti disposizioni si applicano anche per la costruzione delle cabine di trasformazione del gas metano.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.

6. Il colore delle facciate esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.
7. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è oggetto di specifico atto autorizzativo, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.
8. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.
9. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordano preventivamente con gli uffici tecnici le modalità di intervento e tutela.
10. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.
11. Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.
12. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
13. Gli interventi su fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro della città storica. In particolare, nella città storica andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.
14. All'interno degli Ambiti della Conservazione del PGT le tonalità delle tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre chiare, del giallo e del rosa e del bianco. Sono escluse le gradazioni scure e i colori brillanti. È consentito lasciare a vista porzioni in pietra delle facciate qualora preesistenti. Sono vietati intonaci di tipo plastico e rivestimenti ceramici o similari.

Art.72 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
3. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti, l'A.C. dopo specifica diffida che individua l'obbligo inadempito contenente anche il termine congruo per l'esecuzione delle opere necessarie, applica una sanzione amministrativa; in caso di ulteriore inadempienza provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie a spese del proprietario quando questi, non abbia provveduto, nel termine prefissato, all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
4. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario dell'A.C., dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Art.73 - Copertura degli edifici

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

smaltimento interna dell'edificio. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 1,9 dal piano marciapiede o stradale. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico.

Art.74 - Illuminazione pubblica

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

Art.75 - Insegne e altri 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. L'installazione di mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto:
 - a. con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione;
 - b. con le indicazioni e prescrizioni di carattere paesistico-ambientale derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale.
3. Per insegne si intendono i mezzi pubblicitari associati alle vetrine (negozi, esercizi pubblici, sedi di attività economiche, ecc.).
4. Le insegne devono essere progettate coerentemente con il prospetto dell'intero edificio.
5. Le insegne devono essere poste all'interno degli appositi cassonetti porta insegna previsti nelle vetrine. In loro assenza il cassonetto dell'insegna deve essere posto all'interno del vano vetrina e non può sporgere 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. 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. Per targhe si intendono i mezzi pubblicitari di ridotte dimensioni direttamente affissi al muro dell'edificio o alla recinzione.

7. Le targhe devono avere dimensioni massime pari a 60x40 cm, non devono essere illuminate e sporgere su suolo pubblico più di 5 cm.
8. Per striscioni pubblicitari si intendono i mezzi pubblicitari soggetti ad autorizzazione temporanea.
9. I cartelli pubblicitari, intesi come mezzi pubblicitari diversi da quelli definiti ai commi precedenti, devono avere dimensioni massime pari a 200x100 cm e possono essere installati solo in immobili a destinazione produttiva privi di vetrina.
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. Le insegne, gli impianti di illuminazione esterna e, in generale, i mezzi pubblicitari devono essere realizzati in conformità a quanto indicato nella LR 17/2000.
13. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni e delle recinzioni o mediante idoneo sostegno:
 - a. le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - b. i cartelli e gli impianti per segnalazioni stradali;
 - c. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
 - d. le mensole, i ganci e le condutture per la pubblica illuminazione;
 - e. i cartelli indicatori, le targhe e gli apparecchi dei servizi pubblici.
14. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
15. 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.
16. La manutenzione degli oggetti elencati nel comma 13 nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessati è a carico degli enti o privati installatori.

Art.76 - Vettrine

1. Le vetrine devono essere progettate in funzione dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri delle costruzioni e dell'ambiente circostante.
2. L'apertura di vetrine in edifici esistenti è soggetta alla predisposizione di un progetto esteso, oltre che alla facciata direttamente interessata, anche agli edifici adiacenti. Le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere coerenti con le proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali.
3. La vetrina deve essere dotata di adeguati cassonetti porta insegna di altezza massima non superiore a m 0,60. La vetrina può essere dotata di serranda avvolgibile metallica purché questa non sia di tipo cieco. Sono vietate le tende parasole sporgenti di qualsiasi forma, tipologia e colore.

Art.77 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. Deve essere sempre garantita la continuità della cortina edilizia e rispettato l'allineamento degli edifici esistenti.
4. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti.
5. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
6. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

Art.78 - Sporgenze e aggetti

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 cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Le tende ed altri elementi architettonici e decorativi aggettanti sul suolo pubblico sono vietati se non consentono un adeguato passaggio sottostante e se sono posti ad una altezza inferiore a m 2,20. In ogni caso la sporgenza massima inferiore di cm 50 rispetto alla larghezza dello spazio pedonale e con un massimo di m 1,50.
3. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 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.
4. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non debbono mai sporgere oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
 - a. il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
 - b. eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
 - c. che siano poste ad un'altezza minima di m 3,50 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.

Art.79 - Caratteristiche degli edifici all'interno degli Ambiti della Conservazione "C1" e "C2"

1. Le facciate degli edifici devono adottare soluzioni che privilegiano le superfici continue, con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti, allineamenti verticali e orizzontali delle bucatore e semplicità negli elementi decorativi.
2. Le zoccolature al piede dell'edificio devono avere un'altezza massima di m 1,00 a partire dalla quota del marciapiede. Possono essere realizzate con intonaci strollati e tinteggiati o materiali lapidei preferibilmente di uso locale con esclusione dei marmi; la superficie deve essere opaca o a spacco e comunque non lucida.

3. I balconi aggettanti sono sempre vietati sui fronti rivolti verso spazi pubblici. Sono consentiti su tutti i fronti i poggioli con parapetto in ferro anche a disegno composito e leggermente aggettanti. I balconi aggettanti devono avere solette e mensole di sostegno in pietra. I parapetti devono essere realizzati con struttura in ferro verniciato, colori opachi nelle tinte grigio, nero, marrone scuro o verde scuro.
4. Le finestre e le porte finestre devono avere forme rettangolari con rapporto base/altezza superiore a 1,5 per le prime e a 2 per le seconde. Al piano terra degli edifici prospettanti su spazi pubblici, le finestre possono essere dotate di inferriate metalliche fisse con disegno semplice a montanti e correnti, poste all'interno del vano finestra e non sporgenti rispetto al filo del fabbricato. Sono consentiti unicamente sistemi di oscuramento interni o scorrevoli nel muro. Ai piani sottotetti dei fabbricati possono essere impiegate bucatore tonde o ellittiche, nel rispetto della tradizione compositiva locale. Sono consentiti portali in pietra o cemento in corrispondenza degli androni di ingresso e sono consentite decorazioni ai vani finestra con fasce di pietra o con fascia tinteggiata. In tutti i casi, non sono ammesse riquadrature (spallette e voltino) in marmo.
5. I serramenti interni ed esterni di finestre, portefinestre, ingressi pedonali o carrabili, serrande per autorimesse e vetrine devono avere forme e disegni tradizionali. Devono essere realizzati preferibilmente in legno naturale o verniciato; sono ammessi serramenti in altro materiale purché colorati con tonalità opache di bianco, grigio, nero, verde scuro o marrone scuro; non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato o bronzato. Come sistemi di oscuramento devono essere utilizzati le persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o gli scuri interni; non sono ammesse persiane scorrevoli esterne al muro, "veneziane" e tapparelle.
6. Le coperture devono essere a doppia falda inclinata. Non sono ammesse coperture piane. La struttura portante deve essere realizzata con orditura in legno; non sono ammessi tetti con struttura in laterocemento o in cemento armato; possono essere inseriti strati isolanti purché coperti dal manto di copertura. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in cotto tipo portoghese o coppo; non possono essere utilizzati manti di copertura in lastre di qualunque materiale o tegole in cemento o realizzate con altri conglomerati. Sono ammessi lucernari complanari lungo le falde, aperture e terrazze con interruzione della continuità della falda quando di dimensioni contenute e purché venga mantenuta la continuità e la quota della linea di gronda originaria. I sottogronda devono essere realizzati con struttura in travetti di legno a vista, eventualmente sagomati o in elementi lapidei; non sono consentiti sottogronda con elementi in calcestruzzo o conglomerato cementizio, prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici. L'aggetto su strada non deve superare m 0,90. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera verniciata con tinte scure. È escluso l'impiego di materiali plastici, zincati non verniciati o acciaio. I pluviali posti sul fronte in aderenza di strade pubbliche o private devono essere incassati per una altezza minima di m 3,50 dal piano della strada o del marciapiede antistante il fronte stesso.
7. Le pensiline di copertura degli ingressi sono vietate lungo i fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici. È possibile l'inserimento di pensiline lungo i fronti interni degli edifici quando non alterino la composizione del fronte e non siano presenti balconi o ballatoi al piano superiore in corrispondenza delle aperture interessate. Le pensiline devono essere realizzate coerentemente con quanto disposto per i tetti di cui al comma precedente. La sporgenza massima rispetto al muro dell'edificio non può superare m 1,20.

8. I vani di alloggiamento degli impianti per l'allacciamento alle reti devono trovare localizzazioni tali da non costituire elementi di disturbo rispetto alla composizione della facciata. Lo sportello di chiusura deve essere intonacato o verniciato omogeneamente alla facciata.

Art.80 - Caratteristiche degli edifici in ambiti agricoli

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono garantire la conservazione degli elementi testimoniali ed architettonici tipici della tradizione locale.
2. Gli edifici a destinazione abitativa da realizzare, laddove consentito, in aree agricole, devono 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.
3. La realizzazione di edifici e strutture connessi all'attività agricola (depositi, stalle, fienili, ecc.) deve rispettare i seguenti criteri:
 - a. le strutture portanti e i tamponamenti devono essere realizzati preferibilmente con tecnologie costruttive e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate con colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, grigliati in laterizio, tetti a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi o portoghesi, ecc.)
 - b. nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo della struttura sul paesaggio e in particolare:
 - evitare una forma rigidamente parallelepipedica con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura;
 - realizzare tamponamenti perimetrali con finiture assimilabili agli intonaci e colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, escludendo pertanto i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici, ecc.;
 - utilizzare coperture a falde con lastre ondulate in colore rosso spento;
 - evitare finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni.

Art.81 - Caratteristiche architettoniche delle costruzioni in relazione al contesto paesaggistico

1. Tutti gli interventi devono relazionarsi e confrontarsi con il contesto paesistico all'interno del quale ricadono, così come individuato e definito dallo strumento urbanistico in materia paesistica. Tale confronto avviene sulla base delle relazioni intercorrenti tra l'intervento, l'unità di paesaggio nella quale ricade, gli elementi individuati e le caratteristiche generali del contesto.
2. L'inserimento ambientale dell'intervento deve essere valutato rispetto a punti di vista privilegiati così come individuati dallo strumento urbanistico all'interno degli elaborati che trattano della tematica paesistica.
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. Gli ampliamenti, laddove consentiti, non devono compromettere la leggibilità degli elementi sopra indicati. In particolare gli ampliamenti devono:

sopra;

- avvenire sul fronte dell'edificio meno visibile dai punti di vista privilegiati di cui
 - evitare la formazione di corpi protuberanti ed estranei rispetto all'originale costruzione;
 - ridurre al minimo l'articolazione planimetrica.
5. Gli interventi relativi a ville e palazzi, ottocenteschi e novecenteschi, di interesse storico architettonico devono essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici che li connotano. Sono pertanto vietati interventi che possano compromettere la leggibilità degli elementi caratteristici.
 6. Gli interventi sulle costruzioni che non rientrano nelle categorie precedenti e che pertanto non rivestono uno specifico interesse di natura paesistica o architettonica devono essere finalizzati a migliorare il loro inserimento paesistico con riferimento ai punti di vista privilegiati e alle specifiche caratteristiche del contesto nel quale sono inserite.
 7. 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.

Art.82 - Autorimesse e strutture accessorie

1. Le autorimesse e le strutture accessorie devono essere collocate sul retro dell'edificio o accanto ad esso o in un angolo del lotto di pertinenza in modo da minimizzarne la percezione dagli spazi pubblici.
2. La tipologia, i materiali ed i colori devono rispettare le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale. A tale scopo si applicano le seguenti disposizioni:
 - la copertura dovrà essere con tipologia simile a quella del fabbricato principale e se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%;
 - le pareti devono essere intonacate nella stessa tinta dell'edificio principale;
 - i serramenti devono essere omogenei rispetto a quelli dell'edificio principale.
3. Non sono ammesse autorimesse con accesso diretto dalla pubblica via. Tale disposizione può essere derogata solo all'interno dell'Ambito storico, così come individuato dallo strumento urbanistico, ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento in modo conforme e solo a seguito di parere favorevole da parte della Commissione edilizia e per il paesaggio.
4. Nel caso di autorimesse interrato o seminterrate, l'inclinazione massima delle rampe di accesso non deve superare il 18% e, se in curva, devono avere un raggio non inferiore calcolato dalla mezzieria della rampa sulla linea di curvatura di m. 3,50; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali resistenti e antisdrucchiolevoli.
5. All'esterno dell'Ambiti della Conservazione si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - non sono ammesse tettoie o coperture realizzate in lastre metalliche, plastiche, fibrocemento o altri materiali simili;
 - nei box a due posti auto devono essere previste due serrande e non una doppia.

6. All'interno degli Ambiti della Conservazione le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra e formanti corpo edilizio autonomo e altre strutture accessorie devono uniformarsi ai seguenti criteri:
- a) essere realizzate in aderenza a edifici esistenti;
 - b) la copertura deve essere a falda inclinata; la struttura deve essere realizzata preferibilmente con travi in legno; il manto di copertura deve essere in tegole portoghesi o coppi; la lattoneria deve essere in rame o lamiera preverniciata in tinta scura;
 - c) le murature di tamponamento devono essere completamente intonacate con l'impiego delle soluzioni e dei materiali contenuti all'Art.79. È vietato l'impiego di prefabbricati, lamiere, assi in legno, materiale di risulta o qualsiasi altro materiale caratteristico di precarietà;
 - d) per serrande e serramenti valgono le disposizioni contenute all'Art.79.

Art.83 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico o con minori interferenze con zone pedonali o a traffico limitato. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a m 5.
4. La localizzazione dei passi carrabili deve rispettare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e la distanza minima di m 10 dagli incroci.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antiscivolo, con scanalature per il deflusso delle acque.
6. Gli accessi carrai esistenti possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi anche in caso di spostamento o modifiche dimensionali purché finalizzate al miglioramento dell'accessibilità.
7. ~~Gli scivoli e le rampe di accesso carraio ai piani interrati o seminterrati non dovranno presentare pendenze superiori al 18%. La loro larghezza non deve essere inferiore a 3,50 m e superiore a 6,50 m.~~
Gli scivoli e le rampe di accesso carraio ai piani interrati o seminterrati dovranno presentare pendenze compatibili con la normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

Capo VI Elementi costruttivi

Art.84 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Qualsiasi tipo di recinzione prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto di assenso.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a m 5, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano le direzioni delle strade.
4. Le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici, salvo quanto specificamente disposto dallo strumento urbanistico per i diversi ambiti territoriali, possono essere realizzate:
 - a) con muretto o cordolo di altezza massima pari a 1 m sovrastato da cancellate o reti;
 - b) con muro parzialmente cieco, purché la parte trasparente sia almeno pari a 2/3 dello sviluppo totale;
 - c) con reti affiancate da siepi;
 - d) con siepi.
5. Le recinzioni tra proprietà private, salvo quanto specificamente disposto dallo strumento urbanistico per i diversi ambiti territoriali, possono essere realizzate, oltre a quanto previsto dal comma precedente, anche con muro pieno.
6. Nelle aree destinate a servizi pubblici non ancora attuati sono consentite solo recinzioni aventi un'altezza massima di 1,50 m e realizzate in rete metallica o similari con pali in metallo su plinti isolati non emergenti dal piano di campagna.
7. Tutte le recinzioni devono avere altezza massima pari a m 2,50 a partire dalla quota media del marciapiede antistante il lotto; in mancanza di marciapiede l'altezza della recinzione è misurata a partire dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di cm 15.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. L'altezza massima delle pensiline poste sopra gli ingressi pedonali non deve essere superiore a m 2,50 misurata nel punto più alto a partire dalla quota di marciapiede; tali pensiline possono sporgere sul suolo pubblico fino ad un massimo di 10 cm.
9. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con le eventuali recinzioni esistenti.
10. Sono sempre vietati elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (vetri, filo spinato, ecc.) che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
11. All'interno dell'Ambito storico, salvo quanto specificamente disposto dallo strumento urbanistico per i diversi ambiti territoriali:
 - a) sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo a delimitazione delle singole proprietà;
 - b) gli androni di ingresso possono essere dotati di cancelli o portoni, situati anche in corrispondenza del filo stradale; se utilizzati come ingresso carrabile alla corte, devono essere dotati di impianto con comando di apertura automatico a distanza.

12. Le recinzioni degli immobili negli Ambiti della Conservazione verso spazi pubblici devono essere realizzate con muro pieno.
13. I piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti. Le caratteristiche delle recinzioni, nel rispetto dei requisiti previsti dal presente Articolo, devono essere descritte nelle convenzioni.
14. Le caratteristiche e i criteri sopra esposti possono essere parzialmente modificati:
- a) se i piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo sono corredati da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetico-architettonica della diversa soluzione proposta;
 - b) in caso di preesistenti recinzioni contigue aventi altezze o composizione difformi ma con caratteristiche coerenti con il contesto urbano.
15. Nelle aree agricole, le recinzioni devono essere realizzate, con le seguenti modalità:
- a) staccionata aperta in legno con altezza massima di m. 1,20;
 - b) rete plastificata di colore verde con paletti metallici dello stesso colore infissi nel terreno, con altezza massima di m 1,20. È consentita la realizzazione di plinti di fondazione per i paletti, con dimensioni consone alla natura del terreno, purché non emergenti dal piano di campagna. Nella parte inferiore della recinzione deve essere mantenuto uno spazio libero e continuo di altezza minima pari a 15 cm per consentire il passaggio della microfauna; ne fanno eccezione delimitazioni a protezione di piantagioni orticole o di piante da frutta;
 - c) siepi di altezza massima m 1,50;
 - d) solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, sono ammesse recinzioni che non devono superare oltre cinque volte la superficie coperta; devono essere a permeabilità ottica o in siepe di essenze locali; è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva; è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna. Il materiale d'uso può essere costituito da metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno ovvero eventuali pilastrini in mattoni a vista. È consentito l'eventuale accompagnamento con siepi in specie autoctone.
16. Nelle zone boschive:
- a) è vietato recintare i terreni, fatta eccezione per le delimitazioni provvisorie con staccionate in legno, a protezione delle macchie di nuova vegetazione, anche spontanea, o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che, a giudizio del Comune, debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia, per scopi di studio o ricerca scientifica, per gli interventi previsti dalla L.R. n. 26/1993 in materia di ripopolamento faunistico, o per

ragioni di pubblica incolumità, previa autorizzazione comunale;

- b) è ammesso delimitare il margine del bosco lungo le strade carrozzabili asfaltate con un parapetto in legno di altezza non superiore a un metro, da posare in conformità con il vigente Codice della Strada.

17. Nelle zone agricole sono di norma ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a m. 1,20; solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, sono ammesse recinzioni che non devono superare oltre quattro volte la superficie coperta; devono essere a permeabilità ottica o in siepe di essenze locali; è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva; è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna. Il materiale d'uso può essere costituito da metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno ovvero eventuali pilastri in mattoni a vista. È consentito l'eventuale accompagnamento con siepi in specie autoctone.

Art.85 - Piscine e impianti sportivi ad uso privato

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee è ammessa, quando non direttamente esclusa dal P.G.T., in tutte le zone classificate dallo strumento urbanistico generale a destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria ed è esclusa, salvo la preesistenza di manufatti residenziali, nelle zone riservate al settore primario (agricolo e boschivo).
2. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente **oppure in aggiunta allo stesso purché nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PGT per i singoli ambiti;**
 - c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte;
 - d) la realizzazione di piscine completamente interrate e scoperte non soggiace alla normativa sulle distanze tra le costruzioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile né a quelle dai confini, applicabili invece alla realizzazione di piscine seminterrate o fuori terra. In questo caso la distanza non è inferiore a m 2,00.
 - e) le piscine potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili **conformi alla normativa di sicurezza secondo le norme europee AFNOR NF P90-309 e limitatamente allo specchio d'acqua, di altezza non superiore a m. ~~2,00~~ 2,40, realizzate preferibilmente** con uso di materiali trasparenti o traslucidi e strutture in metallo;
 - f) **La profondità massima delle piscine private è stabilita in ml 1,40 se non sorvegliate da personale addetto (assistente bagnanti qualificato). Qualora vogliono essere realizzate piscine con profondità superiore, il richiedente dovrà rilasciare idonea dichiarazione circa la modalità di sorveglianza delle stesse.**

3. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
4. Il riempimento e lo svuotamento delle piscine deve avvenire secondo le disposizioni impartite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato e, qualora previsto da ordinanze e/o accordi tra il Comune e il Gestore, deve essere da quest'ultimo preventivamente autorizzato.

Art.86 - Serre bioclimatiche

1. Sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti le serre bioclimatiche e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie lorda di ciascun subalterno a cui è collegata;
 - b) la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60% e il materiale utilizzato deve avere un coefficiente di trasmissione luminosa maggiore o uguale a m. 0,6; nella verifica del 60% della superficie trasparente devono essere inclusi la superficie della copertura della serra e l'eventuale parapetto esistente in caso di creazione della serra su terrazzo/balcone esistente.
 - c) deve essere dimostrato, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto conformemente a quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in vigore, la loro funzione di riduzione di almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti disposti dalla normativa nazionale e regionale in vigore;
 - d) la serra deve essere provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;
 - e) le serre devono essere integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
 - f) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore, la serra oltre a non alterare i R.A.I. prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. Non potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
 - g) all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento;
 - h) la presenza della serra non deve in alcun modo pregiudicare le condizioni di sicurezza ed efficienza di impianti e/o apparecchi a combustione (quali ad esempio apparecchio di cottura, caldaia, scaldacqua, camino, stufa, forno, ecc.) installati con locali ad essa comunicanti direttamente o indirettamente, in ogni caso devono essere i requisiti tecnici prescritti dalle specifiche norme di sicurezza vigente relative agli impianti ed apparecchi a combustibile gassoso, liquido, e solido la cui installazione e/o modifica dovrà essere certificata da personale tecnico abilitato.
2. I manufatti di cui al comma 1 devono rispettare le norme delle distanze degli edifici.

Art.87 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Sulle coperture a falde inclinate di tutti gli edifici è possibile installare pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno risultare **preferibilmente** integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

Art.88 - Disposizioni relative agli elementi di arredo

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
2. Si considerano manufatti di arredo le seguenti strutture:
 - a) Pergolati, pompeiane o pergo-tende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a 2,40 m.;
 - b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie; le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 4,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20.
 - c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
 - d) manufatti per ricovero di piccoli animali domestici o da cortile di superficie inferiore a mq 2,00 e altezza inferiore a m 1,50;
 - e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità ancorate a terra e prive di strutture di fondazione. Le suddette strutture non potranno avere, complessivamente sull'intera area di pertinenza, una superficie coperta superiore a mq. 4,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20.
3. Tali elementi sono sempre realizzabili.

Art.89 - Disposizioni relative alle opere di corredo

1. Costituiscono opere di corredo degli edifici:
 - a) le strutture prefabbricate retrattili,
 - b) le strutture pressostatiche temporanee su aree private e pubbliche, a servizio di impianti sportivi pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Si intende per struttura prefabbricata retrattile una struttura flessibile di supporto per lo stoccaggio delle merci, il deposito di materiali e/o il ricovero di automezzi, affiancabile alle

strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal P.G.T.

3. Tali strutture devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. Le strutture richiedono le autorizzazioni di legge.
4. Per le tipologie di struttura sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di P.G.T.

Art.90 - Intercapedini e griglie di aerazione

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

5. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

Art.91 - Strade e passaggi privati e cortili

1. Nel Nucleo di Antica Formazione così come identificato dal P.G.T. le pavimentazioni esterne dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio. Le pavimentazioni dei cortili dovranno essere realizzate con:
 - acciottolato / rizzata;
 - pietra naturale;
 - ghiaietto a terra battuta;
 - calcestre.
2. Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, opus incertum o comunque con finitura lucida. È vietato l'utilizzo di masselli autobloccanti e di asfaltature di qualsiasi colore e tipologia.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.92 - Vigilanza e sanzioni

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

Art.93 - Sanzioni per violazione delle norme del Regolamento Edilizio

1. Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L.

24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 1.000,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni. Gli importi minimi e massimi di detta sanzione amministrativa per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.

Titolo V – Norme transitorie

Art.94 - Revisione del Regolamento Edilizio

1. L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento edilizio sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.95 - Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Le disposizioni del presente Regolamento edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

2. Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerano direttamente operative.

Art.96 - Abrogazione di precedenti norme

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.

Art.97 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.

2. In applicazione della previsione di cui al primo comma ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

3. Il presente Regolamento viene adottato unitamente alla variante generale del PGT avviata con D.G.C. n. 42 del 16.06.2021 ed entra in vigore contestualmente all'efficacia del suddetto strumento urbanistico generale.