

Provincia di Cremona

COMUNE DI DOVERA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

APPROVATO - VERSIONE DEFINITIVA

MAGGIO 2024

Il Sindaco
Paolo Mirko Signoroni

Il Segretario comunale
Alesio avv. Massimiliano

Il Responsabile Settore Tecnico
Paolo Mirko Signoroni



Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26 marzo 2024

Approvazione – Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 6 maggio 2024

SOMMARIO

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	6
TITOLO UNICO.....	6
Art. 1 - Definizioni tecniche uniformi.....	6
Art. 2 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....	10
Art. 3 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi.....	10
Art. 4 - Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa.....	10
Art. 5 - Requisiti generali delle opere edilizie.....	11
Art. 6 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.....	11
Art. 7 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.....	11
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA.....	11
TITOLO I- DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	11
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....	11
Art. 8 - Sportello Unico dell'Edilizia.....	11
Art. 9 - Sportello Unico delle Attività Produttive.....	11
Art. 10 - Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP Lo SUAP agisce in maniera integrata con lo SUE.....	11
Art. 11 - Gestione telematica delle pratiche edilizie.....	12
Art. 12 - Conferenza dei servizi e Accordo di programma.....	12
Art. 13 - Commissione comunale per l'edilizia.....	12
Art. 14 - Commissioni comunali per l'edilizia e il paesaggio.....	12
Capo II - altre procedure e adempimenti edilizi.....	13
Art. 15 - Piani attuativi.....	13
Art. 16 - Certificato di destinazione urbanistica.....	13
Art. 17 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	13
Art. 18 - Strumenti per l'informazione e la trasparenza – Accesso ai documenti amministrativi.....	13
Art. 19 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	14
Art. 20 - Concorsi di urbanistica e architettura.....	14
Capo I - norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	15
Art. 21 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzioni e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del Direttore dei Lavori e della Sicurezza.....	15
Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.....	15
Art. 22 - Comunicazione di fine lavori e decadenza.....	15
Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.....	15
Art. 23 - Segnalazione certificata di agibilità.....	15
Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.....	15
Art. 24 - Domanda di voltura.....	15
Art. 25 - Domanda di autorizzazione paesaggistica.....	15
Art. 26 - Proposte di Piani attuativi di iniziativa privata e Programmi integrati di intervento.....	15
Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.....	15
Art. 27 - Mutamenti di destinazioni d'uso.....	15
Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.....	15
Art. 28 - Occupazione del suolo pubblico.....	16
Capo II - norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	16
Art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi.....	16
Art. 30 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	17
Art. 31 - Norme di sicurezza del cantiere.....	17
Art. 32 - Cartellonistica di cantiere.....	17
Art. 33 – Tolleranze.....	18

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente, ed in particolare all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 smi (c.d. Testo Unico dell'Edilizia)	18
Art. 34 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere	18
Art. 35 - Strutture provvisorie del cantiere.....	18
Art. 36 - Scavi e demolizioni	19
Art. 37 - Scarico materiali e conferimento dei materiali di risulta	19
Art. 38 - Rinvenimenti di interesse archeologico	20
Art. 39 - Rinvenimenti di materiali inquinanti	20
Art. 40 - Ripristino del suolo pubblico a fine lavori.....	20
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	21
Capo I - disciplina dell'oggetto edilizio.....	21
Art. 41 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	21
Art. 42 - Costruzioni su terreni insalubri	21
Art. 43 - Inserimento ambientale delle costruzioni.....	21
Art. 44 - Requisiti prestazionali degli edifici	22
Art. 45 - Invarianza idraulica	22
Art. 46 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità prestazionale	22
Art. 47 - Incentivi.....	22
Art. 48 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	22
Art. 49 - Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	23
Art. 50 - Dispositivi di aggancio orizzontale flessibili sui tetti (c.d. linee vita) Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale.	23
Art. 51 - Prescrizioni per sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	23
Capo II - disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico	23
Art. 52 - Strade	23
Art. 53 - Portici	23
Art. 54 - Piste ciclabili	24
Art. 55 - Aree per parcheggio	24
Art. 56 - Piazze e aree pedonalizzate	24
Art. 57 - Passaggi pedonali e marciapiedi	25
Art. 58 - Passi carrai e uscite per autorimesse	25
Art. 59 - Chioschi/dehors su suolo pubblico	26
Art. 60 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	26
Art. 61 - Recinzioni.....	27
Art. 62 - Numerazione civica.....	28
Art. 63 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette e motocicli	28
Capo III - tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	28
Art. 64 - Aree verdi	28
Art. 65 - Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale	28
Art. 66 - Orti urbani.....	29
Art. 67 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	29
Art. 68 - Tutela del suolo e del sottosuolo	29
Art. 69 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano.....	29
Art. 70 - Connessione alla rete verde comunale.....	30
Art. 71 - Bonifiche e qualità dei suoli	30
Capo IV - infrastrutture e reti tecnologiche	31
Art. 72 - Approvvigionamento idrico.....	31
Art. 73 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	31

Art. 74 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	31
Art. 75 - Distribuzione dell'energia elettrica	31
Art. 76 - Distribuzione del gas	31
Art. 77 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	32
Art. 78 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	32
Art. 79 - Telecomunicazioni	32
Art. 80 - Rete di illuminazione pubblica.....	32
Art. 81 - Illuminazione esterna degli spazi privati	33
Capo V - recupero urbano. qualità architettonica e inserimento paesaggistico	33
Art. 82 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	33
Art. 83 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	34
Art. 84 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	34
Art. 85 - Allineamenti.....	34
Art. 86 - Piano del colore.....	34
Art. 87 - Coperture degli edifici	35
Art. 88 - Illuminazione pubblica	35
Art. 89 - Griglie e intercapedini	36
Art. 90 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	36
Art. 91 - Serramenti esterni degli edifici	36
Art. 92 - Cartellonistica pubblicitaria e targhe.....	36
Art. 93 - Muri di sostegno	37
Art. 94 - Beni culturali ed edifici storici	37
Art. 95 - Cimiteri.....	37
Art. 96 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	38
Capo VI - elementi costruttivi.....	38
Art. 97 - Superamento delle barriere architettoniche e misure per il loro abbattimento	38
Art. 98 - Serre bioclimatiche o serre solati.....	38
Art. 99 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	38
Art. 100 - Coperture, canali di gronda e pluviali.....	38
Art. 101 - Cavedi, pozzi di luce e chiostre	38
Art. 102 - Intercapedini e griglie di aerazione.....	38
Art. 103 - Recinzioni.....	39
Art. 104 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici	39
Art. 105 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza	39
Art. 106 - Piscine e impianti sportivi di uso privato	39
Art. 107 - Altre opere di corredo degli edifici	39
Art. 108 - Sanzioni edilizie.....	40
Art. 109 - Sanzioni paesaggistiche	40
Art. 110 - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori	40
Art. 111 - Procedimento sanzionatorio, avvio.....	40
Art. 112 - Procedimento sanzionatorio, fase istruttoria	40
Art. 113 - Procedimento sanzionatorio, fase decisionale	40
Art. 114 - Fase integrativa dell'efficacia	40
Art. 115 - Fase di esecuzione d'ufficio.....	40
Art. 116 - Durata del Regolamento edilizio	41
Art. 117 - Testi coordinati	41
Art. 118 - Rapporti tra il regolamento edilizio e il P.G.T.....	41

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo unico

Art. 1 - Definizioni tecniche uniformi

Le Definizioni tecniche uniformi (di seguito DTU) sono state recepite dalle regioni proprie Delibere di Giunta o di Consiglio regionale, (al quale si rimanda per una più esaustiva descrizione), che vengono riportate di seguito; in caso di difformità o di modifiche successiva, prevale la norma di ordine superiore:

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una potenziale porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbisogno, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante della proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale del lotto (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessorie e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze,
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tetterie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore m 1,50 m sono escluse dal computo della superficie accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra prive dei requisiti di agibilità e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi, Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte da una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte, o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Invarianza idraulica

Principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si è nel caso dell'invarianza idrologica. Si veda art. 7 della Legge Regionale n. 4 del 15 Marzo 2016.

Superficie scolante impermeabile

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie scolante totale per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale. E' quella da utilizzarsi ai sensi della L.R. 4/2016 per il calcolo dell'invarianza idraulica.

Altezza urbanistica

Altezza da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico definito all'interno delle norme di PGT.

Volume urbanistico

Volume necessario per la verifica dimensionale dei PGT e per la definizione della dotazione dei servizi, calcolato moltiplicando la Superficie Lorda (SL) per l'Altezza urbanistica.

Art. 2 - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale. In particolare, gli interventi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

Art. 3 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale. In particolare, i procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli edilizi abilitativi, le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono definiti dagli artt. 6-bis (CILA), 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21 (PdC), 22 (SCIA), 23 (SCIA alternativa PdC), 28-bis (PdC convenzionato) reperibili e aggiornati sul Portale telematico SUE.

Art. 4 - Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare è reperibile sul

Portale telematico SUE.

Art. 5 - Requisiti generali delle opere edilizie

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

Art. 6 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

Art. 7 - Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

Titolo I- Disposizioni organizzative e procedurali

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 8 - Sportello Unico dell'Edilizia

Per la disciplina dello Sportello unico dell'edilizia (SUE) si rimanda alle disposizioni normative vigenti contenute nel D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) ed alle disposizioni locali che disciplinano il Portale telematico SUE.

Art. 9 - Sportello Unico delle Attività Produttive

Per la disciplina dello Sportello unico delle attività produttive (SUAP) si rimanda alle disposizioni normative vigenti contenute nel D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) ed alle disposizioni locali che disciplinano il Portale telematico SUAP.

Art. 10 - Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP Lo SUAP agisce in maniera integrata con lo SUE.

I procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi ad azione di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione o riattivazione delle attività, sono istituiti con la procedura individuata dal D.P.R. 160/2010.

Il Comune ha la facoltà di dotare uno specifico Regolamento con cui disciplinare le procedure che garantiranno integrazione tra SUE e SUAP, specificando i procedimenti di competenza di ciascuno.

Art. 11 - Gestione telematica delle pratiche edilizie

Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'Articolo 34-quinquies del DL 10 gennaio 2006, n.4, convertito con modificazioni dalla Legge 9 marzo 2006 n. 80, e dal Regolamento ai sensi dell'Articolo 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008 n. 12, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n.133 e ss.mm.ii.

Lo SUE e lo SUAP accettano domande, dichiarazioni, segnalazioni, comunicazioni ed elaborati tecnici presentati dal richiedente (e, per quanto riguarda lo SUAP, dalle attività produttive) con modalità telematica. Provvede altresì all'inoltro telematico della documentazione alle altre Amministrazioni che intervengono nel procedimento che adottano simili modalità.

La pratica presentata attraverso sportello telematico sostituisce quella in formato cartaceo, in quanto rispetta i dettami dell'Amministrazione digitale.

Art. 12 - Conferenza dei servizi e Accordo di programma

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il dirigente può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi degli artt. 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

Riguardo l'Accordo di Programma si rimanda alle disposizioni normative vigenti contenute nell'art.34 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 13 - Commissione comunale per l'edilizia

L'ente ha facoltà di istituire, con apposito atto ed in attuazione della normativa vigente, la Commissione Edilizia.

Art. 14 - Commissioni comunali per l'edilizia e il paesaggio

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" consente agli enti locali di esercitare le competenze paesaggistiche. Gli enti locali ritenuti idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche devono nominare una Commissione per il Paesaggio.

La procedura di nomina della Commissione per il Paesaggio è stabilita dalla d.g.r. n. 4348 del 22 febbraio 2021, che definisce i criteri per la nomina dei componenti e per la verifica dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche.

L'ente ha facoltà di istituire, con apposito atto, la Commissione per il Paesaggio, oppure tale funzione può essere delegata alla Provincia e/o altro Ente preposto.

Capo II - altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 15 - Piani attuativi

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano.

Sono altresì legittimati i titolari del diritto di superficie, di nuda proprietà e gli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 01 agosto 2002 n. 166.

Gli elaborati costituenti il Piano devono essere redatti con formato, scala e composizioni tali da consentirne un'efficace consultazione.

Art. 16 - Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica è l'atto contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

Art. 17 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Per le richieste e i procedimenti di proroghe e rinnovi si rimanda a quanto stabilito dagli articoli 15 e 20 del D.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) ed alle specifiche disposizioni legislative vigenti .

Art. 18 - Strumenti per l'informazione e la trasparenza – Accesso ai documenti amministrativi

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorire lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi.

In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le disposizioni di servizio, le dichiarazioni di indirizzo e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta esclusivamente in forma telematica al Portale SUE.

L'accesso ai documenti è definito nell'apposito Regolamento comunale.

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ai sensi e nei casi di cui all'art. 25 della L. 241/90.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Art. 19 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

È facoltà del Comune predisporre procedure di informazione e consultazione della popolazione per tutti gli interventi riguardanti cura, gestione condivisa e rigenerazione di spazi aperti e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.

Art. 20 - Concorsi di urbanistica e architettura

È facoltà del Comune predisporre procedure per indire concorsi di urbanistica e architettura in caso di interventi pubblici. È inoltre facoltà dei privati indire concorsi di idee per la redazione di piani e/o progetti di architettura.

Titolo II - Disciplina della esecuzione dei lavori

Capo I - norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 21 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzioni e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del Direttore dei Lavori e della Sicurezza

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 22 - Comunicazione di fine lavori e decadenza

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 23 - Segnalazione certificata di agibilità

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 24 - Domanda di voltura

Nell'ipotesi di trasferimento dei titoli abilitativi, i successori o gli eventuali aventi causa devono chiedere o comunicare che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi.
Modalità e modulistica sono presenti sul Portale telematico SUE.

Art. 25 - Domanda di autorizzazione paesaggistica

Per i contenuti della domanda di Autorizzazione Paesaggistica, l'elenco della documentazione e degli elaborati da allegare all'istanza, si rimanda alla modulistica tecnica predisposta dall'Ente preposto.
Il procedimento istruttorio e decisionale connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quello indicato dalla normativa vigente.

Art. 26 - Proposte di Piani attuativi di iniziativa privata e Programmi integrati di intervento

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 27 - Mutamenti di destinazioni d'uso

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 28 - Occupazione del suolo pubblico

Nel caso sia necessaria l'occupazione del suolo pubblico o di uso pubblico deve essere fatta separata domanda al competente ufficio comunale, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti prospettanti verso vie e spazi pubblici. In assenza di recinzione, il ponteggio posto sul suolo pubblico, il sottoponte o il primo piano di lavoro deve essere posto ad una quota non inferiore a m 4 rispetto al suolo e deve impedire qualsiasi fuoriuscita di materiali, attrezzature o detriti.

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 della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione. 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, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. In caso di inadempienza o se 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.

Capo II - norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori di una nuova costruzione o di ampliamento di un edificio, l'interessato può chiedere che siano definiti gli allineamenti e le quote di riferimento. Si tratta di individuare e tracciare in cantiere i confini con la proprietà pubblica, l'area di sedime dei fabbricati, i confini e gli allineamenti, nonché di definire i riferimenti per le quote altimetriche della costruzione rispetto agli spazi pubblici.

Il titolare del titolo abilitativo edilizio mette a disposizione il personale e gli strumenti, per consentire al direttore dei lavori e al personale dell'ufficio tecnico comunale di determinare in cantiere i punti fissi e redigere il verbale.

Il settore comunale provvede alla definizione entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, a spese del richiedente. A tal fine deve essere prodotta a cura del richiedente apposita cartografia con l'esatto rilievo dell'area e dei capisaldi inamovibili, nonché dei riferimenti essenziali agli immobili in progetto.

Se entro il suddetto termine la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il richiedente può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicando al responsabile del procedimento.

Art. 30 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto dei progetti assentiti.

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Art. 31 - Norme di sicurezza del cantiere

I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14/08/1996 n. 494 come modificato dal D.L. 19/11/1999 n. 528 e successive modifiche e integrazioni.

In tutti i cantieri e, in generale, durante la realizzazione delle opere edilizie devono essere applicate e rispettate le disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 81/2008. Fatto salvo quanto indicato dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, chiunque voglia eseguire opere edilizie, nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati esistenti dovrà osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone od a cose e ad attenuare, per quanto è possibile, gli inconvenienti che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di dette opere.

I cantieri devono essere installati nel rispetto delle regole di sicurezza e di custodia, nonché dotati degli impianti antiinfortunistici necessari alla prevenzione, alla segnalazione, alla protezione, all'antiincendio, alla pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica, in conformità con le vigenti disposizioni normative. Le strutture previsionali (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ponteggi, rampe, impalcature, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e stabilità e devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli addetti ed eventuali passanti.

Devono inoltre essere messi in atto i necessari dispositivi finalizzati alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere. In particolare si devono adottare i necessari accorgimenti finalizzati a contenere la diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie.

Si devono adottare le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità degli addetti al cantiere e di coloro che utilizzano gli spazi adiacenti, con particolare riferimento ai seguenti apprestamenti:

- scavi in prossimità dei confini di proprietà o su suolo pubblico;
- ponteggi su spazi pubblici o adiacenti ad essi;
- gru e altre attrezzature per la movimentazione meccanica dei carichi.

Deve essere predisposto un cartello di cantiere, visibile e leggibile dagli spazi pubblici, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del Coordinatore della Sicurezza e del Direttore dei Lavori.

Art. 32 - Cartellonistica di cantiere

Nei cantieri deve essere affisso, in modo da essere sempre visibile al pubblico, un cartello leggibile e non inferiore al formato UNI A3, contenente le seguenti indicazioni:

- tipo di opera in corso di realizzazione;
- estremi del titolo edilizio abilitativo e nome del titolare dello stesso;
- denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori;
- nominativi del progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile di cantiere, Coordinatore della sicurezza;
- altre indicazioni ritenute rilevanti (ad esempio, nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici). Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Art. 33 – Tolleranze

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale vigente, ed in particolare all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 smi (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

Art. 34 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere

Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

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.

Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

- essere realizzati a mano;
- evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
- 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;
- essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

Gli scavi per la posa in opera di 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.

In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto (tornello), grigliata, di almeno m 2 di diametro.

Art. 35 - Strutture provvisionali del cantiere

Le strutture provvisionali dei cantieri (ponteggi, trabattelli, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità tali da garantire l'incolumità delle persone e cose poste all'interno ed all'esterno del cantiere.

I ponteggi fronteggianti spazi pubblici o aperti al pubblico devono essere muniti di graticci, teli

o altre strutture che garantiscono le necessarie protezioni contro la caduta di materiale.

Le macchine operatrici, i mezzi d'opera e, in generale, le attrezzature impiegate nei cantieri devono risultare conformi alle normative di settore e in regola con le verifiche ed i collaudi periodici.

In caso di sospensione dell'attività, le attrezzature, le recinzioni e le aree di cantiere devono essere sottoposti ai necessari interventi di verifica, controllo e manutenzione a garanzie dalla sicurezza, della tutela dell'ambiente e dell'igiene pubblica.

Nel caso di cantieri installati in aree stabilmente utilizzate da residenti o lavoratori, le attrezzature e le strutture di cantiere devono garantire le necessarie misure idonee a tutelare la sicurezza di tutti i non addetti al cantiere.

Art. 36 - Scavi e demolizioni

Durante le operazioni di scavo è necessario controllare la stabilità del terreno e, nel caso, intervenire con opere di armatura della sezione di scavo.

La stabilità del terreno interessato da uno scavo deve essere costantemente controllata al fine di assicurare la necessaria spinta sulle pareti di scavo e non compromettere la sicurezza di edifici, impianti ed altri manufatti posti in prossimità.

La stabilità del terreno viene verificata mediante idonee operazioni di misura e monitoraggio effettuate dall'assuntore dei lavori. In caso di anomalia riscontrata dalle misurazioni o dalle verifiche visive (infiltrazioni, cedimenti, ecc.), deve essere data comunicazione alla struttura comunale competente, fermo restando l'obbligo dell'assuntore dei lavori di sospendere le lavorazioni di scavo e di effettuare gli interventi necessari a garanzia della sicurezza dei luoghi. Nel caso in cui gli scavi comportino l'occupazione di suolo pubblico, si applicano le relative disposizioni regolamentari comunali.

La procedura edilizia per la realizzazione di opere di demolizione è disciplinata dalla vigente normativa statale e regionale.

La demolizione di immobili comunque soggetti a tutela di cui al Decreto Legislativo 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso, il decoro e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Art. 37 - Scarico materiali e conferimento dei materiali di risulta

È severamente vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti, o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere, i materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati. Fatto salvo quanto indicato dal Regolamento Locale d'Igiene in materia, il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere evitati o limitati eccessivi rumori e vibrazioni

qualora siano esistenti costruzioni occupate in adiacenza al cantiere.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti (D. Lgs. 152/2006, parte IV Titolo I) e di carattere igienico-sanitario (Regolamento d'Igiene).

Art. 38 - Rinvenimenti di interesse archeologico

La scoperta fortuita di cose immobili o mobile di presumibile interesse archeologico deve essere denunciata entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza. Allo stesso tempo si deve provvedere alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. Della scoperta fortuita sono informati, a cura del soprintendente, anche i carabinieri preposti alla tutela del patrimonio culturale

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 39 - Rinvenimenti di materiali inquinanti

Il rinvenimento di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti deve essere oggetto delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006.

Art. 40 - Ripristino del suolo pubblico a fine lavori

All'ultimazione dei lavori, costruttore e titolare dell'atto abilitativo hanno l'obbligo di ripristinare aree e impianti pubblici compromessi durante le operazioni di cantiere. In caso di inottemperanza il Comune interverrà con apposito atto.

Durante i lavori, il costruttore dovrà tenere costantemente pulito lo spazio pubblico antistante il cantiere. Il costruttore dovrà inoltre mantenere in efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato.

Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I - disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 41 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Ogni edificio deve essere dotato di idonei impianti e servizi, che possano permettere agli abitanti (o utilizzatori) di svolgere attività ed uno stile di vita salubre. A titolo esemplificativo, ciascun edificio deve essere dotato di:

- acqua potabile;
- servizi igienici;
- scarichi fognari;
- energia elettrica;
- impianto termico;
- impianto telefonico, televisivo e rete internet;
- tecnologie per la protezione dagli incendi;
- scarichi di acque meteoriche dalla copertura.

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico; nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso. I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere bioeco-compatibili, tale requisito si può considerare soddisfatti se la metà più uno dei materiali utilizzati sono naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e sostanze in grado di rilasciare composti organici volatili tossici per le persone¹.

Eventuali ulteriori caratteristiche possono essere definite dalle Norme Tecniche di Attuazione dei P.G.T. e nell'ambito dei Piani urbanistici attuativi.

Art. 42 - Costruzioni su terreni insalubri

È severamente vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati in passato, più o meno recente, utilizzati come deposito di materiale insalubre (a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifiuti di qualsiasi genere, residui industriali), se non dopo aver compiuto opere di bonifica e risanamento sull'intera area oggetto di lavori.

Art. 43 - Inserimento ambientale delle costruzioni

Tutte le costruzioni dovranno essere inserite armonicamente nel contesto ambientale. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzarsi con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di particolare pregio, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'eventuale proposta di forme e materiali estranei al contesto deve essere motivato.

Per i materiali considerati non naturali, è sufficiente presentare certificazioni di aziende produttrici nelle quale si attesti la biocompatibilità del prodotto, anche ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, non dannosità in fase di utilizzo e in fase di smaltimento.

Art. 44 - Requisiti prestazionali degli edifici

Nella progettazione e successiva realizzazione degli edifici, devono essere adottate soluzioni atte a produrre un manufatto architettonico in grado di garantire un'esistenza salubre di tutti gli utilizzatori o abitanti.

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale e dal vigente RLI.

Art. 45 - Invarianza idraulica

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, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni di Legge sovralocali.

Art. 46 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità prestazionale

Il Comune si riserva di definire, anche attraverso un apposito regolamento, requisiti e parametri prestazionali per gli edifici soggetti a "flessibilità progettuale" in coerenza con il presente Regolamento edilizio e con gli altri regolamenti locali.

Art. 47 - Incentivi

Il Comune, fatto salvo quanto già previsto da Leggi nazionali e regionali in vigore e dalle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici di scala comunale, può prevedere incentivi di tipo diverso finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici e della qualità della sicurezza attraverso l'istituzione di specifici regolamenti.

Art. 48 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Al fine della prevenzione da rischi legati al gas radon in ambienti interni, tanto lavorativi quanto residenziali, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati nel rispetto della legislazione nazionale e regionale e del vigente RLI.

Tutte le opere di nuova costruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano 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 parzialmente) con il terreno, qualora i locali interessati siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e dei lavoratori al radon, nonché il rispetto dei limiti normativi. Nei nuovi edifici deve essere garantita l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato; deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di

radon all'interno dei locali, e ove tecnicamente realizzabile, prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, ove si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale e dal vigente RLI per l'applicazione del seguente articolo.

Art. 49 - Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

I contenuti del presente articolo si applicano a interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ed a interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale ed al RLI vigenti.

Art. 50 - Dispositivi di aggancio orizzontale flessibili sui tetti (c.d. linee vita) Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale.

Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale ed al vigente RLI.

Art. 51 - Prescrizioni per sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale ed al vigente RLI.

Capo II - disciplina degli spazi aperti. pubblici e di uso pubblico

Art. 52 - Strade

Strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in modo da facilitare le condizioni di uso anche pedonale e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano. Riguardo l'illuminazione delle strade, dovrà essere curata l'intensità e la diffusione della luce notturna, prediligendo soluzione a basso consumo di energia.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate al fine di consentire il più rapido deflusso delle acque meteorico ed evitare possibili ristagni.

Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale.

Art. 53 - Portici

Si rimanda alla definizione di "Portico" contenuta nella Parte prima del presente Regolamento edilizio.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti, direttamente senza interposta recinzione, vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante ed alle previsioni di PGT.

Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio,

assicurando altresì il collegamento dei suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.

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

Particolare cura deve essere posta alla scelta delle pavimentazioni sia dei portici che dei marciapiedi, anche di proprietà privata se asserviti ad uso pubblico, che devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale.

La realizzazione di porticati destinati al pubblico transito, prospettanti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada.

Art. 54 - Piste ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50. Possono essere separate o a quota diversa rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

In caso di impossibilità tecnica o attuativa potranno essere utilizzate larghezze inferiori valutate dall'organo preposto.

In caso di impossibilità di piantumazione o separazione visiva, la pista ciclabile potrà essere individuata da colorazione diversa rispetto alla pavimentazione della carreggiata.

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

È d'obbligo impiegare sistemi atti a favorire un corretto deflusso delle acque meteoriche e ad evitare possibili ristagni.

Art. 55 - Aree per parcheggio

Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale ed al vigente RLI.

La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per i veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo e ambientale che tali aree, soprattutto se estese, comportano, nonché contenere l'impermeabilizzazione dell'area.

I parcheggi privati sono realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, o a servizio di unità immobiliari. Per gli edifici di nuova costruzione, i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati all'interno della sagoma della costruzione o nell'interrato (ove consentito ai sensi di legge); quanto questo non risulta possibile a seguito di relazione tecnica particolareggiata, i parcheggi potranno essere posti all'esterno del perimetro degli edifici.

Art. 56 - Piazze e aree pedonalizzate

Le piazze a prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere. Può essere consentito il solo utilizzo di biciclette nel rispetto della sicurezza di bambini, anziani e persone diversamente abili.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, eventuali aiuole e recinzioni devono essere trattate in modo da definire la più elevata qualità urbana.

Si prescrive di utilizzare, per le pavimentazioni, materiali che possano garantire buone condizioni di pedonalizzazione ed accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Art. 57 - Passaggi pedonali e marciapiedi

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno di norma essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici, intendendosi per passaggi pedonali pubblici i camminamenti laterali e gli attraversamenti delle strada in quota alle stesse, o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della normativa inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche con particolare riguardo alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

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

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Gli attraversamenti pedonali, per l'accesso a spazi o edifici pubblici, devono essere preferibilmente realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale, oppure, in alternativa, opportunamente segnalati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel favorire la mobilità di soggetti diversamente abili e per la sicurezza di bambini e anziani.

Art. 58 - Passi carrai e uscite per autorimesse

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 (D.lgs. n. 285 30/04/1992) e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione (n.425 D.P.R. 16/12/1992).

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.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere di norma inferiore a metri 3,00.

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 con pendenza superiore al 8%, deve essere non inferiore a metri 5,00.

Possono essere prescritte distanze maggiori, in relazioni ad esigenza di sicurezza del traffico in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. È consigliato l'uso di piattaforme elevatrici in sostituzione delle rampe carrabili per l'accesso alle autorimesse private.

Gli scivoli e le rampe di accesso carraio ai piani interrati o seminterrati devono avere le caratteristiche commisurate al numero di posti auto serviti o prevedibili nel rispetto della legislazione vigente.

In prossimità di incroci è fatto obbligo l'apertura di nuovi passi carrai ad una distanza non inferiore a metri 12,00 dall'incrocio stesso, salvo deroghe motivate in caso di insediamenti esistenti. L'apertura di passi carrai nella cordatura del marciapiede pubblico, ove consentita, è a cura e spese dell'edificante.

I passi carrai possono essere automatizzati e devono aprirsi esclusivamente all'interno della proprietà, devono essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.

L'ufficio comunale preposto, può consentire deroghe alle prescrizioni precedenti nei casi di comprovata impossibilità, solo se non in contrasto con le esigenze di sicurezza antincendio e sicurezza del traffico, subordinando eventualmente l'autorizzazione all'adozione di adeguati accorgimenti.

Si rimanda a quanto stabilito dalla legislazione sovralocale ed in particolare al Codice della Strada.

Art. 59 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

Le strutture quali chioschi e altri manufatti che producono occupazione di pubblico suolo, anche se di tipo temporaneo debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di autorizzazione.

Queste strutture sono consentite quando:

- non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro e devono armonizzarsi con l'ambiente circostante;
- risultano facilmente rimovibili, anche se infissi al suolo;
- rispettino le disposizioni del Codice della strada e le disposizioni del presente Regolamento edilizio;
- non risultano lesivi del verde (comprese le piantumazioni) e delle pavimentazioni pubbliche;
- non hanno interferenze rilevanti con i percorsi pedonali e ciclabili.

Relativamente alle caratteristiche igienico strutturali si rimanda alle norme del Regolamento Locale d'Igiene vigente ed alle disposizioni normative sovraordinate.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata (a titolo esemplificativo e non esaustivo, mercati settimanali, spettacoli itineranti, occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive, culturali).

Art. 60 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali, è tenuto a richiedere al Comune la specifica concessione, indicando uso, superficie che si intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti comunali. Il rilascio di tale concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in

ripristino del suolo e del mantenimento del decoro originario. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salvo restando eventuali disposizioni speciali di Legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. n. 639 del 14 aprile 1910.

L'occupazione delle sedi stradali è regolata da norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

È facoltà del Comune di applicare, o fare applicare, mantenere sui fronti di edifici pubblici o privati, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- targhe;
- numeri civici;
- piastrine e tabelle per indicare planimetrie ed altimetrie, di tracciamento, idranti e simili;
- cartellonistica;
- orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- lapidi commemorative;
- ogni altro apparecchio che si renda necessario ai fini di pubblica utilità.

L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata.

Art. 61 - Recinzioni

Qualsiasi tipo di recinzione prima della realizzazione deve essere oggetto di idonea procedura edilizia.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o in lamiera dogata e/o taglio laser, i cancelli prospettanti su spazi pubblici o ad uso pubblico, devono presentare un aspetto decoroso, con un disegno ed una configurazione geometrica tale da armonizzarsi alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe e con la costruzione stessa, al fine di mantenerne l'unità compositiva.

Le recinzioni verso spazi pubblici o ad uso pubblico, fatta eccezione per gli spazi pertinenziali di edifici pubblici, per i quali la tipologia di recinzione dovrà essere concordata preventivamente con l'ente proprietario di detti edifici, devono rispettare le disposizioni dettate dal vigente strumento urbanistico.

Le recinzioni tra le proprietà private o gli spazi pubblici dovranno avere una altezza massima di metri 2,50, riferite alla quota del suolo al piede della recinzione.

Quelle tra le proprietà private potranno essere realizzate:

- con muro pieno debitamente rifinito, calcolata alla quota del suolo del lotto più basso;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate, lamiere dogata e/o taglio laser o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Quelle tra le proprietà private e gli spazi pubblici potranno essere realizzate:

- con muretto o cordolo sovrastato da reti e cancellate o da lamiera dogata e/o taglio laser.

Per tutto il territorio comunale, è fatto divieto d'uso:

- filo spinato;
- lamiere con caratteristiche diverse da quelle elencate nei punti precedenti

Le recinzioni di nuova realizzazione non dovranno ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio, le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione ed una conformazione tale da garantire la totale visibilità, fatto salvo il rispetto delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente e del Codice della Strada.

Art. 62 - Numerazione civica

Il Comune, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed eventuale loro subalterno e fa porre l'indicatore del numero assegnato.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

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

Art. 63 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette e motocicli

In caso di nuova edificazione, o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e urbanistica, di edifici plurifamiliari devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito/parcheggi di biciclette e/o motocicli, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore ad un posto per ogni unità immobiliare.

Nelle aree di cortile degli edifici esistenti o di nuova costruzione deve essere comunque consentito il deposito delle bici per gli inquilini o lavoratori dei numeri civici collegati al cortile comune.

Gli spazi per biciclette devono essere dotati di adeguate rastrelliere fisse.

Capo III - tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 64 - Aree verdi

In tutte le nuove edificazione, ove possibile, devono essere previste adeguate aree a verde, possibilmente arborato. Si rimanda a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

Art. 65 - Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale

Per parchi e giardini di interesse storico documentale si intendono gli spazi aperti pubblici che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti.

Qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e previa presentazione di un progetto di tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

Art. 66 - Orti urbani

Per Orto urbano si intende un appezzamento di terreno nelle disponibilità del Comune, messo a disposizione dei cittadini residenti per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti ad uso del concessionario.

Tali aree possono anche essere fornite di parcheggi, piazzole di carico/scarico, percorsi di distribuzione interna, spazi per il ricovero degli attrezzi, spazi a servizio dei concessionari.

Al fine di disciplinare l'uso di tali aree, il Comune può dotarsi di apposito regolamento.

Art. 67 - Parchi e percorsi in territorio rurale

Per parchi in territorio rurale si intendono superfici, generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale e secondaria; possono essere di proprietà pubblico privata e possono essere caratterizzati dalla presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere, percorsi pedonali e/o ciclabili, aree destinate alla coltivazione agricola. Tali aree sono individuate all'interno degli elaborati grafici dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dei percorsi esistenti dovranno:

- realizzare se possibile vie verdi;
- individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;
- curare il confort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento;
- prevedere il collocamento di spazi per la sosta e punti informazione;
- prediligere l'impiego di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili.

Art. 68 - Tutela del suolo e del sottosuolo

Al fine di tutelare suolo e sottosuolo, in qualsiasi intervento, ove possibile, devono essere adottate misure atte a prevenire l'impermeabilizzazione, l'impoverimento di materia organica, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la salinizzazione, la desertificazione, la compattazione, l'erosione, le frane e le alluvioni.

Ogni nuovo intervento nel sottosuolo deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

La regolamentazione di dettaglio degli interventi nel sottosuolo è di competenza del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui alla LR 26/2003 al quale si rimanda.

Art. 69 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

All'interno della Rete Ecologica, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche

ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, essa si compone di:

- corridoi di principali corsi d'acqua;
- aree boscate;
- reticolo di siepi alberate;
- prati stabili;
- spazi agricoli strategici.

I progetti di intervento devono essere orientati al mantenimento e, ove possibile, al potenziamento delle reti ecologiche individuate all'interno degli strumenti urbanistici e alla riqualificazione di aree degradate.

Art. 70 - Connessione alla rete verde comunale

Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Tali spazi svolgono una funzione di miglioramento della qualità paesaggistica, oltre a ridurre l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali o a diretto contatto con gli stessi. Gli interventi dovranno essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde urbano.

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico per ulteriori eventuali prescrizioni.

Art. 71 - Bonifiche e qualità dei suoli

Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica.

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

In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare all'atto dell'indagine ambientale preliminare, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche al competente ufficio comunale per le bonifiche.

Capo IV - infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 72 - Approvvigionamento idrico

L'Ente gestore competente del servizio gestisce l'approvvigionamento idrico per usi residenziali e lavorativi di varia natura (a titolo esemplificativo e non esaustivo, produttivi, commerciali, terziari, agricoli) in base ai vigenti disposti legislativi e regolamenti.

Il rilascio di titoli edilizi abilitativi è subordinato, ove necessario, alla presentazione di domanda di acquisizione di Nulla Osta per l'allaccio alla rete acquedottista, rilasciato dall'Ente gestore del servizio. Negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, i contatori della rete idrica devono, ove possibile, essere riuniti in un locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Art. 73 - Depurazione e smaltimento delle acque

Si rimanda al D.lgs. n.152 del 6 aprile 2006, "Norma in materia ambientale".

Nelle nuove costruzioni è d'obbligo la previsione di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.

Art. 74 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti, in appositi contenitori conformi alle disposizioni vigenti.

Tutte le nuove costruzioni devono disporre di uno spazio deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Tale spazio dovrà essere collocato in adiacenza dei punti di prelievo alla via pubblica.

Detto deposito è un locale tecnico che, adeguatamente protetto per preservare l'integrità del rifiuto, dovrà:

- avere una morfologia che garantisca il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante;
- essere contenuto nella sagoma della recinzione, dando la preferenza all'accorpamento con altri apparati tecnologici.

Art. 75 - Distribuzione dell'energia elettrica

Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari.

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 elettriche, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

Art. 76 - Distribuzione del gas

Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari.

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 del gas, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

Art. 77 - Ricarica dei veicoli elettrici

Si rimanda integralmente alla specifica normativa di legge ed alle eventuali prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

Art. 78 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate.

Fra di esse vi sono:

- energia solare;
- energia geotermica;
- energia eolica

Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, o dell'efficacia della SCIA/CILA, deve essere prevista negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e degli impianti solari termici, in modo tale da garantire la produzione minima di cui alla normativa vigente in materia.

Art. 79 - Telecomunicazioni

Si rimanda alla Legge regionale n.11 del 11 maggio 2001, "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e ad eventuali prescrizioni contenute all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

L'installazione degli apparecchi di ricezione (singoli o collettivi) delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico, oltre al rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. È vietata l'installazione di antenne, tradizionali o paraboliche, di qualsiasi dimensione, all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura o su comignoli, quando essi siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Art. 80 - Rete di illuminazione pubblica

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. 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. 81 - Illuminazione esterna degli spazi privati

Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento.

Capo V - recupero urbano. qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 82 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

I fronti degli edifici, sia di nuova costruzione che di quelli soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, dovranno soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

Sono vietati i muri nudi di facciata. Qualora non sia possibile aprire finestre, balconi o logge, devono essere decorati in modo conforme alle altre facciate.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie. I tetti, i cornicioni, i fumaioli, le balconate, i terrazzi e simili dovranno essere mantenuti in buono stato e convenientemente assicurati in modo da evitare qualsiasi cadute di tegole, lastre, pietre o altro materiale. È fatto obbligo ai proprietari di edifici di impedire gocciolamento di acqua o neve dai tetti o dai canali di gronda su suolo pubblico.

Le pareti perimetrali dei edifici nuovi, od oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di buona qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

È 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. Può essere imposta ai proprietari degli edifici, con provvedimento motivato da parte del Comune, l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato, nel dettaglio grafico, da precise indicazioni sui colori ed i materiali da impiegarsi e dalla sistemazione delle aree esterne, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti e l'arredo. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza. In caso di comprovata impossibilità a mantenere in essere un fabbricato, sarà possibile effettuare la demolizione dello stesso con conservazione delle volumetrie esistenti. In caso di demolizione senza ricostruzione andrà depositata apposita pratica Edilizia, accompagnata da una perizia statica e da un accurato rilievo dello stato di fatto, completo di tutta la documentazione atta a dimostrare la preesistente consistenza quale documentazione

fotografica, aerofoto d'epoca, schemi rilevamento del Catasto Terreni, prove testimoniali, atti notarili, in cui si evince chiaramente non solo la consistenza volumetrica del fabbricato, ma anche la sua posizione rispetto ai confini.

Art. 83 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

I prospetti degli edifici affacciati su vie, piazze e qualsiasi altro spazio pubblico, nonché su vie private, o sono comunque da questi visibili, devono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici devono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate, solamente se concepiti come elementi a esse funzionalmente integrate.

Negli interventi sugli edifici siti nel NAF (Nucleo di antica formazione), devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati, così come gli elementi dello stesso materiale, dotati di significato storico, siti in tutte le aree del Comune.

Art. 84 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

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 centimetri 5 al di sotto della quota di metri 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico devono essere posti ad un'altezza minima di metri 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di metri 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,50.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare esigenze esclusivamente tecnologiche, funzionali e di sicurezza ed essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m.1,10, con l'obbligo di realizzarle con elementi compositivi distanti tra loro non più di cm. 10. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni o con qualunque manufatto, incluso lo zoccolo, il suolo ed il sottosuolo pubblico salvo formale concessione, disciplinata da apposita convenzione.

Art. 85 - Allineamenti

Si demanda integralmente a quanto disposto dal PGT, dal Codice civile, nonché dal Codice della Strada.

Art. 86 - Piano del colore

È facoltà del Comune di dotarsi di un Piano del colore, documento che prescrive e definisce:

- gli elementi cromatici che debbano caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni di territorio;
- tecniche e materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
- il colore ed i materiali dei manti di copertura e degli elementi accessori.

In mancanza di un Piano del colore approvato, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio indipendentemente dal frazionamento proprietario.
- I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
- Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono.
- Non è vietato l'impiego di materiali anche innovativi, purché ciò non pregiudichi gli elementi architettonici, compositivi e decorativi degli edifici esistenti e dell'ambiente urbano.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.

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

Per tutti gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Art. 87 - Coperture degli edifici

Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nel centro storico, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene il livello di imposta, la tipologia, la pendenza delle falde, il manto di copertura, il tipo e lo spessore del cornicione, gli abbaini e i volumi tecnici. In particolare, la forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da inserirsi armonicamente nel contesto architettonico. Si ribadisce, inoltre, quanto prescritto dalle NTA del PGT vigente. All'esterno del centro storico, l'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo.

Art. 88 - Illuminazione pubblica

Si rimanda a quanto precedentemente trattato all'interno dell'Art. 80, "Rete di illuminazione pubblica".

Art. 89 - Griglie e intercapedini

Nella realizzazione, nelle aree di proprietà, di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli eventuali spazi pubblici su cui si aprono seguendone perfettamente l'andamento.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli, evitando la collocazione di griglie in prossimità di punti di attraversamento ove il marciapiede si raccorda con il piano stradale. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 90 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

L'installazione degli apparati di ricezione è definita dall' Art. 79 del presente Regolamento edilizio.

È vietata la posa e l'alloggiamento di macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando i manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.

Art. 91 - Serramenti esterni degli edifici

Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:

- il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
- 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;
- eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

L'eventuale impiego di serramenti in alluminio all'interno del Centro storico dovrà essere congruo con il contesto d'ambito e si dovranno evitare colorazioni non idonee.

Art. 92 - Cartellonistica pubblicitaria e targhe

Cartelloni pubblicitari ed altre affissioni murali, in quanto parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono installabili a seguito di autorizzazione da parte del Comune e/o dall'. È facoltà dell'Ente dotarsi di apposito

regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D. Lgs n.507 del 15 novembre 1993.

Le insegne, gli impianti di illuminazione esterna e, in generale, i mezzi pubblicitari devono essere realizzati in conformità a quanto indicato dalla legislazione nazionale e regionale.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Riguardo l'installazione di targhe, questa può essere fatta solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune e/o dell'Ente preposto. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

Non è consentita l'installazione di cartelloni pubblicitari all'interno del Centro storico.

Art. 93 - Muri di sostegno

Muri di sostegno di terreni scoscesi non possono avere un'altezza maggiore di metri 1,50, opportunamente schermati da vegetazione (ad esempio, piante rampicanti). Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. In ogni caso i muri di sostegno non potranno essere utilizzati per l'affissione di materiale a scopo pubblicitario. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.

Art. 94 - Beni culturali ed edifici storici

Lo strumento urbanistico vigente individua, attraverso gli elaborati grafici, gli edifici vincolati ai sensi del D.M. n.42 del 22 gennaio 2004. Si rimanda agli elaborati sullo strumento urbanistico vigente per ulteriori prescrizioni e modalità di intervento.

Art. 95 - Cimiteri

Si rimanda al Regolamento dei servizi funerari, necroscopici, cimiteriali e di polizia mortuaria del Comune.

Art. 96 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Si rimanda al DL n.14 del 20 febbraio 2017, coordinato con la Legge di conversione n. 48 del 18 gennaio 2017, "Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città".

Capo VI - elementi costruttivi**Art. 97 - Superamento delle barriere architettoniche e misure per il loro abbattimento**

Si rimanda a quanto previsto dalla legislazione sovralocale.

Art. 98 - Serre bioclimatiche o serre solati

Si rimanda a quanto previsto dalla legislazione sovralocale.

Art. 99 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Si rimanda al D.Lgs n. 28 del 3 marzo 2011, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

Eventuali serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del Decreto regionale n. 176 del 12.01.2017, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Art. 100 - Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture dei tetti devono essere munite, sia verso il suolo pubblico che verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, nei quali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati nella muratura sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici.

Art. 101 - Cavedi, pozzi di luce e chiostrine

Si rimanda integralmente al Regolamento locale d'igiene vigente.

Art. 102 - Intercapedini e griglie di aerazione

Si rimanda a quanto precedentemente trattato all'interno dell'Art. 89 "Griglie e intercapedini" ed al vigente RLI.

Art. 103 - Recinzioni

Si rimanda a quanto precedentemente trattato all'interno dell'Art. 61 "Recinzioni".

Art. 104 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

Per ulteriori specifiche o prescrizioni si rimanda alla D.G.R. lombarda n. XI/695, Allegato C.

Art. 105 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

Art. 106 - Piscine e impianti sportivi di uso privato

Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La loro realizzazione ad uso privato deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenza degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal PGT, ammessa in tutte le zone dello strumento urbanistico generale vigente, salvo le eventuali esclusioni di legge. Tali impianti sono soggetti a specifico titolo edilizio sulla base della normativa vigente.

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.

La distanza dai confini privati e pubblici e comprese le strade è da considerarsi pari a mt 2.00.

Art. 107 - Altre opere di corredo degli edifici

Le costruzioni accessorie degli edifici di modeste dimensioni quali depositi attrezzi da giardino, legnaie, forni ed altre opere di corredo, devono essere realizzate in modo da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva.

Per ulteriori specifiche tecniche e/o prescrizioni urbanistiche si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

Titolo IV - Vigilanza e sistema di controllo

Art. 108 - Sanzioni edilizie

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia). Fermo restando l'applicazione delle sanzioni di cui sopra, a far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio le opere realizzate in difformità allo stesso dovranno essere ricondotte a norma, a cura e spese del proprietario.

Art. 109 - Sanzioni paesaggistiche

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla legislazione sovralocale.

Art. 110 - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla normativa sovralocale, Titolo IV, Capo I.

Art. 111 - Procedimento sanzionatorio, avvio

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla normativa sovralocale, Legge 241/90 artt. 7-8.

Art. 112 - Procedimento sanzionatorio, fase istruttoria

Si rinvia integralmente a quanto disposto dalla normativa sovralocale, Titolo IV, Capo II.

Art. 113 - Procedimento sanzionatorio, fase decisionale

La sanzione è irrogata dal dirigente (o responsabile) della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Art. 114 - Fase integrativa dell'efficacia

Il dirigente (o responsabile) del settore competente dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Art. 115 - Fase di esecuzione d'ufficio

Nel caso in cui il trasgressore non adempia, nei termini di Legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per

l'esecuzione d'ufficio indicate della normativa vigente. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle Leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo V - Norme transitorie

Art. 116 - Durata del Regolamento edilizio

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno. Ogni modifica, anche parziale, del regolamento edilizio può essere soggetta alle procedure previste dalla normativa sovralocale.

Art. 117 - Testi coordinati

Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, contestualmente, alla redazione di testi coordinati.

Art. 118 - Rapporti tra il regolamento edilizio e il P.G.T

Il regolamento edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico comunale e viceversa. Il presente Regolamento Edilizio abroga e sostituisce il precedente Regolamento Edilizio.

In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale si applicano le disposizioni più recenti, nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.

Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente superate ed aggiornate dall'emanazione di leggi, deliberazioni e regolamenti degli enti sovraordinati.

I richiami normativi si intendono riferiti alla data di pubblicazione del presente Regolamento.

Nella presentazione di qualsivoglia procedura si dovrà tener conto delle eventuali modifiche che potrebbero essere introdotte dalla legislazione nazionale o regionale.